

# 「開発許可の手引」 改定後の基準

## 開発許可の基準：開発行為の定義の解釈基準

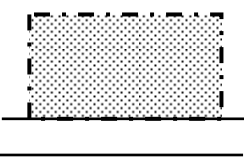
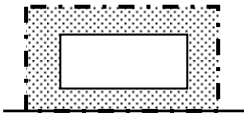
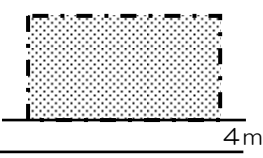
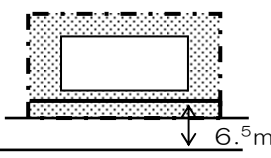
### 「都市計画法による開発許可の手引」制度編 第3章第1節第6項第10号、第11号

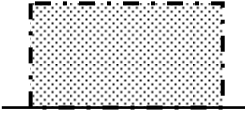

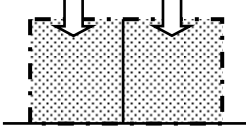

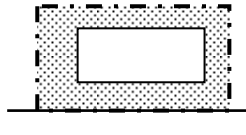

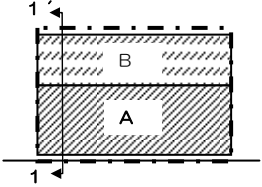
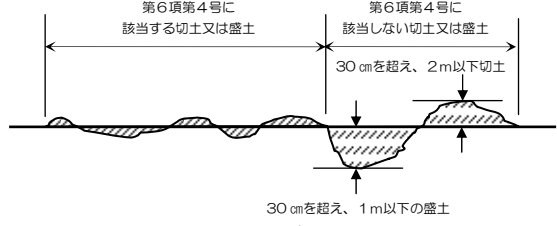


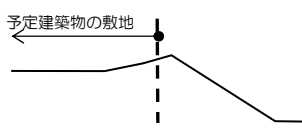
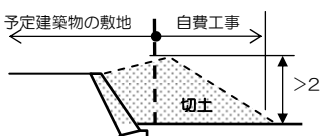
- 6 前項の規定にかかわらず、次のいずれかに該当する場合は、土地の形の変更ではないものとみなす。  
(第7号及び第8号は、法第36条第3項に規定する工事の完了公告がなされた土地又は法第4条第11号の規定が施行（昭和50年4月1日）される前に建設された土地に適用する。）【平成22年3月5日改定：同年5月1日施行】
- (1) 前項の規定に該当しないため条例第2条第2号イ又はウに規定する開発事業の対象となり、同条例第18条第2項第2号又は第3号に規定する空地を整備するために切土又は盛土を行う場合【平成20年12月26日改定：平成21年4月1日施行】
- (2) 建築物の建築自体と不可分な一体の工事と認めることができる基礎工事（根切り）のために行われる場合
- (3) 建築基準法第42条第2項の趣旨に則り、道路の中心線から2メートル後退する位置（以下「後退線の位置」という。）に擁壁を築造するために行われる切土又は盛土であり、かつ、当該切土又は盛土が、次のいずれかに該当する場合【平成25年6月27日改定：平成26年1月1日施行】
- ア 後退線の位置に擁壁を築造する土地が道路より高い場合にあっては、前項第1号に規定する切土であり、かつ、一連する切土又は盛土により擁壁上部の地盤面が変更されない場合（本項第4号に規定する切土、盛土（切土又は盛土をする土地の面積が500平方メートル以下となるものを含む。）又は擁壁の構造により上部地盤面を切土法面としなければならない場合を含む。）
- なお、擁壁の底版又は基礎コンクリートが後退線内に突出しないよう後退線の境界から0.6メートル以内に後退して擁壁を築造する場合（斜面に沿って基礎地盤の段切りを行い、間知石又は間知ブロック練積み造擁壁の前面の位置を合わせるために最小限後退して築造するものを含む。）にあっては、当該擁壁の築造位置を後退線の位置とみなす。
- イ 後退線の位置に擁壁を築造する土地が道路より低い場合にあっては、前項第2号に規定する盛土又は第3号に規定する一体的な切盛土であり（2メートルを超える切土が生じるものを除く。）、かつ、後退する箇所に道路面と同一の高さまで盛土を行う場合
- なお、転落を防止するための防護柵を設置する空地を後退線の境界から0.5メートルを確保して擁壁を築造する場合にあっては、当該擁壁の築造位置を後退線の位置とみなす。
- (4) 土地の凸凹を平らにするために、凸凹となる前の地盤面に合わせて行われる前項第4号に規定する切土又は盛土であり、かつ、当該切土又は盛土が、次のいずれにも該当する場合【平成25年6月27日改定：平成26年1月1日施行】
- ア 新たな地盤面が形成されない場合
- イ 宅地造成等規制法施行令第1条第2項に規定する<sup>がけ</sup>崖を新たに生じさせない場合
- ウ 各部分における切土又は盛土それぞれの高さが30センチメートルを超えない場合
- (5) 宅地造成等規制法施行令第3条の適用を受けないとされる擁壁の築造替えを行う場合（宅地造成工事規制区域外においても同じ。）【平成25年6月27日改定：平成26年1月1日施行】
- (6) 地下ピット型若しくは地下ピット型に準ずる機械式駐車装置の設置自体と不可分な一体の工事と認めることができる基礎工事（根切り）のために行われる場合
- (7) 第二種特定工作物である既存のゴルフコース内において行われるホールごとの切土又は盛土であり、かつ、当該ホールごとの切土又は盛土が、重複しない場合【平成22年3月5日改定：同年5月1日施行】【平成25年6月27日一部改定：平成26年1月1日施行】

- (8) 既存の第二種特定工作物（ゴルフコースを除く。）の土地において行われる切土又は盛土であり、かつ、当該切土又は盛土にかかわる面積の合計が1ヘクタール未満の場合【平成22年3月25日改定：同年5月1日施行】【平成25年6月27日一部改定：平成26年1月1日施行】
- (9) 既存の建築物を解体・除却して新たな建築物の建築を継続的に行う際に生じる既存の建築物が存在していた範囲内（既存の建築物の解体・除却ための切土部分も含む。）の埋戻しであり、かつ、当該埋戻しが次のいずれかに該当する場合
- ア 既存の建築物が接していた周囲の地盤面の最も低い部分と最も高い部分までの角度が30度以下であり、かつ、当該30度以下の地盤面に合わせて行う場合
- イ 既存の建築物に接していた既存の擁壁を、既存建築物との内角をかえることなく新たな建築物に接続する箇所まで擁壁を築造し、かつ、当該既存建築物が接していた周囲の地盤面（30度を超える場合を除く。）に合わせて行う場合
- ウ 既存建築物が接していた周囲の地盤面の高さのうち、最も低い部分の高さに合わせて行う場合
- (10) 横浜駅周辺地区（エキサイトよこはま22）において、当該地区のガイドライン（エキサイトよこはま22まちづくりガイドライン）に基づき、地盤の嵩上げを行う場合（東京湾平均海面高（T.P）から3.1メートルを超える嵩上げを行う場合を除く。）
- (11) 道路法第24条（道路管理者以外の者の行う工事）又は下水道法第16条（公共下水道管理者以外の者の行う工事等）に規定する承認を受けて行われる工事であり、かつ、当該工事が承認を受けた範囲内に収まっており、予定建築物の敷地において行われる切土又は盛土と一連していない場合

(2) 土地の形の変更の具体的解釈基準

【判定欄凡例 ○：形の変更該当する ×：形の変更該当しない】

No.	現況	計画	判定	説明
1		 建築物を建築するため形を変更	○	形の変更に該当する。
2		1,000m <sup>2</sup> 以上の建築物  公共の用に供する空地を確保 横浜市建築基準条例第4条の2	○	横浜市建築基準条例第4条の2による後退部分の形の変更は該当する。

3	 <p>建築物以外の目的で造成 (駐車場、農地造成)</p>	 <p>造成目的の土地利用が行われた 後に建築物の敷地として利用</p>	×	<p>造成目的の土地利用が行われた後の計画あり、形の変更に該当しない(造成目的の土地利用が行われていたかどうかの判断は、利用されていた当時の写真による)。</p>
4	<p>形の変更 形の変更</p>  <p>目的 500m<sup>2</sup>未満の造成 A:  A ≥ 500m<sup>2</sup></p>	 <p>造成目的の土地利用が行われな いまま建築物の敷地として利用</p>	○	<p>造成目的の土地利用が行われないままの計画であり、形の変更に該当する。ただし、それぞれの造成目的の土地利用が行われた後は、形の変更に該当しない(造成目的の土地利用が行われていたかどうかの判断は、利用されていた当時の写真による)。</p>
5	<p>土地の不陸(凸凹)を整地</p> 	 <p>A: 第6項第4号に該当する 切土又は盛土 B: 第5項各号に該当しない 切土又は盛土</p>  <p>第6項第4号に 該当する切土又は盛土</p> <p>第6項第4号に 該当しない切土又は盛土</p> <p>30cmを超え、2m以下切土</p> <p>30cmを超え、1m以下の盛土</p> <p>1-1' 断面</p>	○	<p>Aの切土又は盛土の区域とBの切土又は盛土の区域が連続しており、Aの面積とBの面積の合計が500平方メートルを超えるため、形の変更に該当する(第5項第4号に該当)。</p> <p>【追加：平成25年7月1日】</p>
6	 <p>2項道路(4m未満)</p> <p>2項道路の後退</p>	<p><math>A + B &gt; 500 \text{ m}^2</math></p>  <p>A: 第6項第3号に該当する 切土又は盛土 B: 第5項各号に該当しない 切土又は盛土</p> <p>中心後退2m</p>	○	<p>Aの面積とBの面積の合計が500平方メートルを超えるため、形の変更に該当する(第5項第4号に該当)。ただし、Bの切土又は盛土が第6項第4号に規定する切土又は盛土の場合は、Aの面積による。</p> <p>なお、Aの切土又は盛土が第5項各号に該当しない場合であっても、Aの面積とBの面積の合計により判断する。</p> <p>【追加：平成26年1月1日】</p>
7	<p>予定建築物の敷地</p> 	<p>予定建築物の敷地 自費工事</p>  <p>切土</p> <p>&gt;2m</p>	○	<p>道路法第24条又は下水道法第16条の規定により承認を受けた工事(自費工事という。以下No.8~No.12同じ。)による切土と予定建築物の敷地の切土が一連しており、切土の高さが2メートルを超えるため、形の変更に該当する(第5項第1号に該当)。</p>

8			○ 自費工事による盛土と予定建築物の敷地の盛土が計画的に一連しており、盛土の高さが1メートルを超えるため、形の変更に該当する（第5項第2号に該当）。
9			○ 自費工事による盛土及び切土と予定建築物の敷地の切土が一連しており、2メートルを超えるため、形の変更に該当する（第5項第3号に該当）。
10			○ 自費工事による盛土と予定建築物の敷地の盛土が一連しており、盛土をする土地の面積の合計が500平方メートルを超えるため、形の変更に該当する（第5項第4号に該当）。
11			○ 自費工事による A の盛土と予定建築物の敷地の B の盛土が一連しており、予定建築物の敷地の C の切土面積との合計 (A+B+C) が500平方メートルを超えるため、形の変更に該当する（第5項第4号に該当）。ただし、A の盛土と B の盛土が一連しない場合は、B の盛土と C の切土面積の合計で、形の変更に判断する。
12			○ 自費工事による A の盛土と予定建築物の敷地の B の盛土が一連しており、盛土をする土地の面積の合計が500平方メートルを超えるため、形の変更に該当する（第5項第4号に該当）。 なお、この場合、予定建築物の敷地の面積は500平方メートル未満ではあるが、開発区域の定義の解釈基準第3項の2第2号又は第3号は適用しないことから、開発許可が必要となる（No.7～No.11も同様）。

### 開発許可の基準：開発区域の定義の解釈基準

#### 「都市計画法による開発許可の手引」制度編 第3章第2節第5項第1号オ

5 第3項に定めるもののほか、次に該当する土地又は区域も開発区域となる。

(1) 道路を築造する開発区域

新たに築造する道路（法第 29 条第 1 項第 4 号から第 8 号までに規定する開発行為を除く。）に接する土地。ただし、次のいずれかに該当する土地は、開発区域ではないものとみなす。

なお、新たに築造する道路に接する全ての土地（造成協力地を除く。）が建築物の敷地又は公共施設等の用地として開発区域に含まれている場合は、本号の基準を適用しない。【平成 23 年 3 月 30 日改定：同年 10 月 1 日施行】

ア 開発行為許可申請書の提出日等又は事前審査願の提出日の時点で、建築物の工事が完了しており、既に建築物の敷地として利用されている土地【平成 25 年 6 月 14 日改定：同年 7 月 1 日施行】

イ 政令第 25 条第 4 号の規定に適合することができない土地において行う事前審査願であり、かつ、次の(ア)及び(イ)に該当する土地【平成 23 年 3 月 30 日改定：同年 4 月 1 日施行】

(ア) 既存の道路を築造する際に、当該既存の道路に接する敷地として計画されていた土地であること。

(イ) 新たに築造する道路から土地利用を図る土地ではないこと。

ウ 申請区域内の土地（造成協力地を除く。）所有者と申請区域に接する土地所有者が、開発行為許可申請書の提出日等又は事前審査願の提出日の 6 か月以上前から異なっている土地【平成 25 年 6 月 14 日改定：同年 7 月 1 日施行】

エ ウに該当する土地の境界線から新たに築造する道路までの水平距離が 2 メートル未満となり、建築物の敷地として土地利用することが不可能になった土地（造成工事を行った土地を除く。）

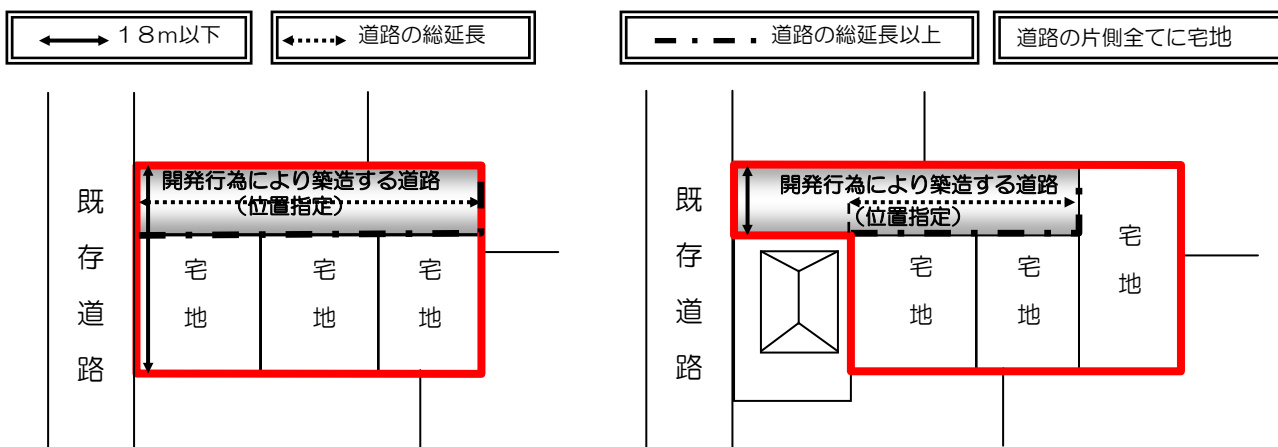
オ 政令第 25 条第 4 号の規定に適合することができない土地において行う事前審査願であり、かつ、当該事前審査願の提出時点で、申請区域が、次のいずれにも該当する場合の申請区域以外の土地【平成 18 年 4 月 1 日改定】【平成 20 年 12 月 26 日改定：平成 21 年 7 月 1 日施行】

【基準の廃止】 オの基準は、平成 29 年 9 月 30 日に廃止する。

【経過措置】 オの基準の廃止日以前に道路の位置の指定事前審査願の提出を行ったものについては、なお従前の例によることとします。

## 【5(1)オ】

- (ア) 申請区域と既存道路が連続して接する部分の延長が、18m以下である土地
- (イ) 申請区域の形状で既に分筆されており、登記されている土地
- (ウ) 新たに築造する道路に接して申請区域内に予定建築物の敷地として配置された土地で当該土地の部分のうち新たに築造する道路に接する土地の部分の総延長が、新たに築造する道路の総延長以上であるもの。ただし、建築物の工事が完了しており、既に建築物の敷地として利用されている部分は新たに築造する道路の延長からは除くものとする。
- (エ) 新たに築造する道路の片側全ての部分が予定建築物の敷地となっている土地。ただし、建築物の工事が完了しており、既に建築物の敷地として利用されている部分は除くものとする。



【基準の廃止】 オの基準は、平成 29 年 9 月 30 日に廃止する。

【経過措置】 オの基準の廃止日以前に道路の位置の指定事前審査願の提出を行ったものについては、なお従前の例によることとします。

## 開発許可の基準：特定工作物の定義の解釈基準

### 「都市計画法による開発許可の手引」制度編 第3章第4節 特定工作物の定義の解釈基準

(特定工作物)

- 1 法第4条第11項に規定する特定工作物とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの（以下「第一種特定工作物」という。）又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの（以下「第二種特定工作物」という。）をいう。

(定義)

- 2 この基準における用語の意義は、次に定めるほか、法の例による。

(1) 第一種特定工作物であるコンクリートプラントとは、建築基準法別表第二（り）項第3号13の2の用途に供する工作物をいう。【平成22年9月22日施行】

(2) 第一種特定工作物であるアスファルトプラントとは、建築基準法別表第二（ぬ）項第1号21の用途に供する工作物をいう。【平成22年9月22日施行】

(3) 第一種特定工作物であるクラッシャープラントとは、建築基準法別表第二（り）項第3号13の用途に供する工作物及び同号13に規定する鉱物等の破砕で原動機を使用するものの用途に供する工作物をいう。【平成22年9月22日施行】

(4) 令第1項第3号に規定する危険物の貯蔵又は処理に供する工作物とは、令第1項第3号かつこ書で除く工作物及び次のいずれかに該当する工作物以外の危険物の貯蔵又は処理に供する工作物をいう。【平成29年4月1日施行】

ア 住宅の敷地内に設置する家庭用のプロパンガスボンベ、蓄電池又は灯油タンク（周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがないものに限る。）

イ 農家の温室に用いる燃料タンク（周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがないものに限る。）

ウ 次のいずれかに該当する建築物の敷地内に付属として設置するプロパンガスボンベ、蓄電池、車両用燃料又は非常用電源の燃料の貯蔵の用に供する工作物

(ア) 法第29条第1項第3号に規定する公益上必要な建築物（令第21条第26号で除外されている建築物を含む。）。

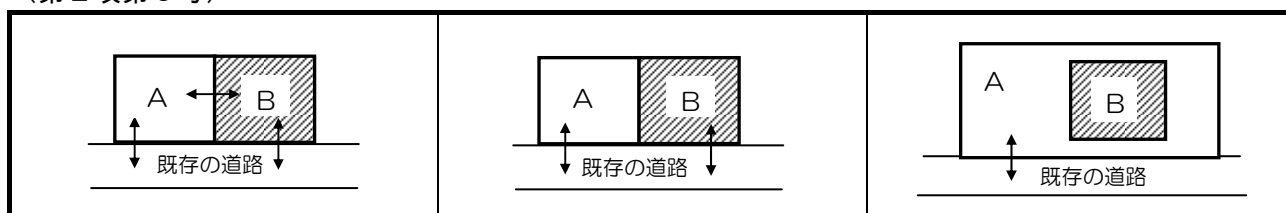
(イ) 平常時から国、地方公共団体等関係機関間や企業等との間で支援物資の管理・輸送等、災害対策に関わる業務について協定を締結している事業の当該目的の用に供する建築物

(5) 特定工作物の敷地とは、特定工作物の用に供する土地をいう。

(6) 政令第1条第2項に規定する工作物の規模とは、同項各号の工作物の用に供する目的を同じくする土地にあって、公共施設である既存の道路を介することなく往来可能な状態にある当該工作物の用に供する目的の土地の総面積をいい、当該工作物の敷地とは、その総面積の土地をいう。

#### 「特定工作物の定義の解釈基準」図解

(第2項第5号)



<p>Bの工作物の敷地は公共施設である既存の道路を介さずにAの工作物敷地と往来が可能のため、Aの敷地の面積とBの土地の面積の合計が工作物の規模となり工作物の敷地となる。</p>	<p>Bの工作物の敷地は公共施設である既存の道路を介さなければAの工作物の敷地との往来が不可能のため、工作物の規模及び敷地は、各々の面積となる。</p>	<p>Aの工作物の敷地は明らかにBの工作物の敷地とは公共施設である既存の道路を介さずに往来が可能のため、Aの土地(Bの敷地を包含)の面積が、工作物の規模となり工作物の敷地となる。</p>
--	--	---

**開発許可の基準：開発許可の申請から完了公告までの手続**  
**「都市計画法による開発許可の手引」手続編 第3章第1節第2項 許可申請に必要な図書等**

(1) 開発許可申請に必要な書類（市街化区域、市街化調整区域共通）

開発許可申請に必要な書類について詳しくは、許可の事務担当窓口（建築局調整区域課）に、相談してください。

No.	書類の名称	内容	備考
<b>【添付する証明書類等の注意事項】</b> ・添付する証明書類等は、原本（申請時から3か月以内に発行されたもの、かつ、最新の内容であるもの）に限ります。			
1	開発許可申請書	副本の表紙は許可通知書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法人は代表者印</li> <li>・実印を押印される場合は印鑑証明書を添付してください。</li> <li>・開発行為の完了までは、申請書と同じ印を使用してください。</li> </ul>
2	委任状		<ul style="list-style-type: none"> <li>・代理人が申請手続等を行う場合に必要です。</li> </ul>
3	図書目次 (その1) (※)	添付図書の目次	
4	設計説明書 (※) の2 の3 の4	新設公共施設の管理等 存続     " 廃止     "	
5	資金計画書 (※)	1 収支計画 (※) 2 年度別資金計画 (※) ◇添付書類 ・預金残高証明書（自己資金の場合） ・融資証明書（借入金の場合）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自己の居住用又は1ha未満の自己の業務用の場合は不要です。</li> <li>・添付書類は開発区域の面積が0.1ha未満の場合は不要です。</li> <li>・融資証明書には以下の内容を明記してください。</li> <li>・当該開発行為の資金であること</li> <li>・開発区域の地名、地番</li> <li>・融資時期（工事着手までに融資が開始されること）</li> <li>・融資元が金融機関でない場合は、融資証明書に融資元の実印を押印し、印鑑証明書及び預金残高証明書を添付してください。</li> </ul>
6	公共施設等に関する同意・協議書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発行為に伴う道路の帰属に関する同意・協議書</li> <li>・開発行為に伴う公共施設（下水道施設等）に関する同意・協議書</li> <li>・開発行為に伴う公共施設（公園等）等に関する協議同意書</li> <li>・開発行為に伴う消防に関する同意・協議書</li> <li>・私設道路の同意書等 （土地の登記事項証明書、印鑑証明書）</li> <li>・開発行為に伴う給水施設設置の同意書</li> <li>・開発行為に伴うごみ収集場の設置に関する協議・同意書</li> </ul>	
7	開発行為施行同意書 (※)	1 開発区域内権利者の一覧表 (※) 2 開発行為施行同意書 (※) ◇添付書類 ・土地又は建物の登記事項証明書 ・印鑑登録証明書 ・住民票（権利者住所が異なる場合） ・戸籍（又は除籍）謄本（権利者死亡の場合）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施行同意は、登記事項証明書における権利の発生日以降にとるようにしてください。</li> <li>・土地一筆ごと・建物一棟ごと、かつ権利の種別ごとに同意が必要です。1行ずつ記入し、実印を押印してください。</li> <li>・抵当権等の債務者名が異なる場合は、債</li> </ul>



			<p>権者名が同じであっても、債務者ごとに同意が必要です。1行ずつ記入し、実印を押印してください。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地目、権利の種別は登記事項証明書のとおり記入し、同意者の住所氏名は印鑑登録証明書のとおり記入してください。</li> <li>・印鑑証明書は、同意年月日前後3か月以内に発行されたものとします。</li> <li>・同意者が個人の場合氏名は自署としてください。</li> <li>・開発区域内に建物がある場合は、登記の有無にかかわらず権利者からの同意が必要です。</li> <li>・権利者が死亡している等で本人から同意がとれない場合は、必要書類について窓口でご相談ください。</li> <li>・変更許可申請を行う際、新たに開発区域に入る部分がある場合は、その部分について施行同意を取得してください。</li> </ul>
8	その他の協議書	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 水道施設に関する協議書</li> <li>2 義務教育施設に関する協議書</li> <li>3 電気施設に関する協議書</li> <li>4 ガス施設に関する協議書</li> <li>5 輸送施設に関する協議書</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1及び2は、開発区域の面積が20ha以上あるとき</li> <li>・3、4及び5は開発区域の面積が40ha以上あるとき</li> </ul>
9	申請者の資力及び信用に関する申告書(※)	<p>◇添付書類</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・法人の場合は法人登記事項証明書</li> <li>・個人の場合は住民票</li> <li>・納税証明書(その1)</li> <li>・決算報告書(貸借対照表及び損益計算書)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自己の居住用又は1ha未満の自己の業務用の場合は不要です。</li> <li>・納税証明書は原則として前年度分の国税(法人は法人税、個人は所得税)としてください。</li> <li>・決算報告書は納税証明書と同じ決算期のものとしてください。</li> <li>・納税証明書(その1)の記載内容によって、源泉徴収票等の追加書類が必要になることがあります。</li> <li>・設立1年未満の法人の場合は、左の書類に加えて、設立から最新月までの法人税申告のための基礎資料と、残高証明書が必要です。</li> </ul>
10	工事施行者の工事施行能力に関する申告書(※)	<p>◇添付書類</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・法人の登記事項証明書</li> <li>・建設業許可証明書</li> <li>・工事経歴書</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自己の居住用又は1ha未満の自己の業務用の場合は不要です。</li> <li>・建設業許可証明書又は確認書の原本を提出してください。</li> <li>・土木工事業の免許を有している必要があります。</li> <li>・工事経歴書には、面積等、工事の規模を示す数字を入れてください。また、当該開発行為と同規模の工事経歴があれば記載してください。</li> </ul>
11	設計者の資格に関する申告書	<p>◇添付書類</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・卒業証明書</li> <li>・実務従事証明書</li> <li>・一級建築士免許の写</li> <li>・省令第19条1号ト又は同条2号により国土交通大臣が認めたことを証する書類</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画法に基づく設計者資格は1ha以上の場合に必要なですが、宅地造成工事規制区域の場合は宅地造成等規制法に基づく設計者資格が必要になることがあります。詳しくは、～手続編～第3章4設計者の資格を参照してください。</li> <li>・事前に横浜市宅地審査部に申告している場合は申告番号を申請書に記載してください。</li> </ul>

(注意)

1 ※は、『資料編』に掲載の様式の写しを使用するか又はホームページからダウンロードした諸用紙(様

式等) を使用してください。

- 2 No. 5 の資金計画書の記入に際しては、工事費のうち、整地工事費は、伐採、暗渠、切土盛土、敷地の整形、張芝、擁壁等について算定してください。道路工事費は路盤工、道路側溝、砂利敷、舗装等について算定してください。排水工事費は、公共の用に供する排水施設、敷地の排水溝、ならびに遊水池の築造費等について算定してください。終末処理施設については別途計上してください。公園施設工事費は、公園内の植樹、遊具施設について算定してください。附帯工事費は、仮設工事費、道路復旧費等工事に関連して必要な費用について算定してください。
- 3 No. 6 及び No. 8 についてそれぞれの協議書のほか、協議した事項を詳細に記載した協議経過書を添付してください。
- 4 法第 34 条の 2 による協議申出書には、No. 5、No. 7 (「開発区域内権利者の一覧表」) 及び「土地又は建物の登記事項証明書」は除く。) 及び No. 9 の書類の添付は不要です。ただし、協議申出者と開発区域内の権利者が異なる場合は、No. 7 の「開発行為施行同意書」、「印鑑登録証明書」、「住民票 (権利者住所が異なる場合)」及び「戸籍 (又は除籍) 謄本 (権利者死亡の場合)」を添付してください。

(2) 開発許可申請に必要な図面 (市街化区域、市街化調整区域共通)

開発許可申請に必要な図面は、開発許可の内容により異なります。詳しくは、許可の指導担当窓口 (建築局宅地審査課 (市街化区域) 又は調整区域課 (市街化調整区域)) に、相談してください。

No.	図面の名称	標準縮尺	明示すべき事項	備考																					
1	図書目次 (その 2) (※)		添付図書の目次																						
2	開発区域位置図	1/2500 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・方位、メッシュ</li> <li>・開発区域の境界</li> <li>・道路、河川等の公共施設、学校、人家その他目標となるもの</li> <li>・開発区域及びその周辺にある都市計画施設の位置</li> <li>・用途地域及びその他の規制区域</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・白地図を使用してください。</li> <li>・開発区域の境界は、赤色で明示してください。</li> </ul>																					
3	現況図	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・方位</li> <li>・開発区域の境界</li> <li>・開発区域内及びその周辺の道路・河川・水路・その他公共施設の位置形状及び状況</li> <li>・1メートルの標高差を示す等高線</li> <li>・既存敷地・家屋及び擁壁等の位置</li> <li>・政令第 28 条の 2 第 1 号に規定する樹木及び樹木の集団の位置並びに同第 2 号に規定する切土又は盛土を行う部分の表土の位置 (市街化区域 0.5ha 以上、市街化調整区域 0.3ha 以上)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・実測に基づくものを使用してください。</li> <li>・開発区域の境界は、赤色で明示してください。</li> </ul>																					
4	土地利用計画図	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・方位</li> <li>・開発区域の境界</li> <li>・道路の中心線・幅員・測点・勾配・延長・交差点の計画高</li> <li>・公園等その他の公共施設、公共用の空地の位置・形状・名称及び計画高・面積</li> <li>・排水施設の位置、形状及び排水方向</li> <li>・予定建築物等の敷地の形状、土地利用区分・街区番号・宅地番号・計画高・面積</li> <li>・予定建築物の用途・位置及び階数・戸数</li> <li>・公益的施設の位置・形状・名称及び計画高・面積</li> <li>・都市計画施設の位置・形状・名称</li> <li>・樹木又は、樹木の集団の位置</li> <li>・緩衝帯の位置・形状・幅員</li> <li>・消防水利の施設の位置・形状</li> <li>・崖及び擁壁の位置・形状・及び種類</li> <li>・遊水池等の位置・形状・計画高・面積</li> <li>・地下車庫及び駐車場の位置・台数</li> <li>・景観計画に定められた制限による法の位置・種類・形状寸法</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発区域境界は、赤色で明示してください。</li> <li>○ 土地利用計画の区分表</li> </ul> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="text-align: center;">区</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">道</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">公</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">又</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">水</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">計</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">公</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	区			道			公			又			水			計			公		
区																									
道																									
公																									
又																									
水																									
計																									
公																									

			<ul style="list-style-type: none"> <li>・景観計画に定められた制限による適切な植栽が行われる土地の位置・種類・形状寸法</li> </ul>	<table border="1"> <tr><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>宅</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>遊水池 (雨水貯留施設)</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>計</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>その他</td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>計</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>合</td><td></td><td></td></tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>・開発区域外自費工事の内容を明示してください。</li> <li>・規則により適切な植栽が行われる土地を植栽する樹木の本数に換算する場合又はただし書により道路沿いに中木を植栽する場合は、当該樹木の種類・位置を明示してください。</li> </ul>				宅			遊水池 (雨水貯留施設)			計			その他						計			合		
宅																												
遊水池 (雨水貯留施設)																												
計																												
その他																												
計																												
合																												
5	造成計画平面図	1/500以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・方位</li> <li>・開発区域の境界</li> <li>・切土又は盛土をする土地の部分</li> <li>・道路、公園等その他の公共施設及び公共用の空地並びに公益的施設の位置・形状・名称</li> <li>・予定建築物等の敷地の形状・土地利用区分・街区番号・宅地番号・計画高・面積</li> <li>・道路計画高1mごとの等高線</li> <li>・崖及び擁壁の位置・種類・高さ</li> <li>・法面の位置・勾配及び高さ</li> <li>・土留めを兼ねる構造物（地下車庫・階段・ドライエリア等）の位置・形状</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現況図に重ね合わせて作成してください。</li> <li>・開発区域境界は赤色で明示してください。</li> <li>・切土をする部分は黄色、盛土をする部分は赤色で着色してください。</li> <li>・縦横断面線の位置と符号を明示してください。</li> </ul>																								
6	造成計画断面図	1/500以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・測点番号（造成計画平面図における縦横断面線と同一線上のものとして、その符号を記入）</li> <li>・単距離、追加距離及び切土盛土の高さ</li> <li>・現地盤高と計画地盤高</li> <li>・切土、盛土の断面積（縦横断面のいずれかの一方のみ記入）</li> <li>・3メートル以上の盛土斜面、5メートル以上の切土斜面がある場合にはステップ記載</li> <li>・基準線（D、L）</li> <li>・がけ、道路、河川、水路施設等の構造物の位置、形状及び規模</li> <li>・表土の復元のある部分</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・切土は黄色、盛土は赤色で明示してください。</li> <li>・擁壁の近接する箇所について作成してください。</li> <li>・盛土の場合は土質及び施工方法を明示してください。</li> </ul>																								
7	排水施設計画平面図	1/500以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・方位</li> <li>・開発区域の境界</li> <li>・崖及び擁壁の位置・形状</li> <li>・排水施設の位置・号線番号・管径・勾配・号線間距離・人孔間距離・人孔・雨水ます・接続雨水ます・接続汚水ますの位置・形状それら取付管</li> <li>・側溝の種類及び流水方向</li> <li>・排水管を既設の公共下水道に接続する場合には、その位置管径</li> <li>・遊水池（調整池）の位置及び形状</li> <li>・放流先河川の名称及び構造</li> <li>・放流口の位置</li> <li>・道路・宅地・公園等・その他の公共施設の計画高</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発区域境界は赤色で明示してください。</li> <li>・雨水・汚水を同一図面にて作成してください。</li> <li>・河川・水路等の水系施設移動を伴う場合は、新設改修計画関係図を添付してください。</li> <li>・帰属する下水道施設で分流式の雨水は緑、汚水は橙で着色し、合流管は黄緑で着色してください。</li> </ul>																								
8	給水施設計画平面図	1/500以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・方位</li> <li>・開発区域の境界</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発区域の境界は、赤色で明示してください。</li> </ul>																								

			<ul style="list-style-type: none"> <li>・給水区域の区域界</li> <li>・給水施設の位置、種類、形状、内法寸法及び規模</li> <li>・給水施設の構造及び材料</li> <li>・給水方向、管径、水量及び高低差</li> <li>・市水道と接続する位置及び規模</li> <li>・取水方法</li> <li>・消火栓の位置</li> <li>・都市計画において定められた給水施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・排水施設計画平面図にまとめて図示することもできます。</li> <li>・市水道と接続する位置及び規模（遠隔地点であれば別途導水計画図を作成して添付してください。）</li> </ul>
9	道路計画平面図	1/500以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・方位</li> <li>・開発区域の境界</li> <li>・道路交点・宅地・公園その他の公共施設の計画高</li> <li>・路線番号</li> <li>・側点</li> <li>・縦横勾配・延長</li> <li>・曲線半径</li> <li>・縦断曲線延長</li> <li>・勾配変化点の高さ及び区間距離</li> <li>・L型及びU字溝の種別</li> <li>・舗装種別</li> <li>・安全施設の位置・形状・ガードレール等</li> <li>・歩道及び切下げ位置・形状</li> <li>・帰属する道路区域</li> <li>・在来公道の位置・形状</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発区域境界は赤色で明示してください。</li> <li>・アスファルト舗装は橙、コンクリート舗装は、桃色で着色してください。</li> </ul>
10	道路標準横断面図	1/50以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・幅員構成（車道、歩道、中央帯、停車帯、自転車帯、自転車歩行者通行帯、路肩等による構成幅員）</li> <li>・横断勾配（%）</li> <li>・中央高からの高低差</li> <li>・中心線からの単距離及び追加距離</li> <li>・測点及び路線番号</li> <li>・擁壁の基礎が道路敷内に入っているか否かを記入</li> <li>・道路地下埋設物の位置及び形状</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路構造を明瞭に記載してください</li> </ul>
11	公園施設計画平面図	1/100～ 1/200	<ul style="list-style-type: none"> <li>・方位、縮尺</li> <li>・公園の境界</li> <li>・施設の位置、名称、形状、規格</li> <li>・主要地点の計画高</li> <li>・占用物件の位置、名称、形状</li> <li>・周辺の状況</li> <li>・断面の位置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・凡例を用いて、施設名称、規格、数量等を明示して下さい。</li> </ul>
12	消防水利位置図			
13	崖の断面図	1/50以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土質及び地層の厚さ</li> <li>・切土又は盛土をする前後の地盤面</li> <li>・崖、擁壁、法面の位置、形状、高さ</li> <li>・法面の保護方法</li> <li>・排水施設の位置、形状</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主要部分及び高低差の著しい箇所について作成してください。</li> </ul>
14	擁壁の配置図	1/500以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・方位及び宅地の境界線（申請区域）</li> <li>・崖、擁壁、法面の位置、形状、高さ</li> <li>・土留めを兼ねる構造物（地下車庫・階段・ドライエリア等）の位置・形状</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁の展開図の照合符号を表示してください。</li> </ul>
15	擁壁の展開図	1/50以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁の種類、高さ、タイプ及び延長</li> <li>・基礎の形状及び根入れの深さ</li> <li>・水抜穴の位置、形状</li> <li>・伸縮目地の位置</li> <li>・隅部の補強の位置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁展開位置図の照合符号を表示してください。</li> </ul>
16	擁壁の構造図	1/20～ 1/50	<p><b>（練積み造擁壁）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・法勾配の高さ</li> <li>・石材の品質と寸法</li> <li>・裏込コンクリートの品質と寸法</li> </ul>	

			<p>(天端地盤面及び基礎位置)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎構造の種類と寸法</li> <li>・透水層の位置と寸法</li> <li>・水抜き的位置、材料及び寸法</li> </ul> <p>(鉄筋コンクリート造擁壁)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁を設置する前後の地盤面また天端より土羽を打った場合は、その勾配と寸法</li> <li>・水抜き的位置、材料及び寸法</li> <li>・透水層の位置、材料及び寸法</li> <li>・目地 (伸縮と施工)</li> <li>・基礎構造の種類と寸法</li> </ul>	
17	排水施設の構造図	1/20 ～ 1/50	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体形状・寸法</li> <li>・各部配筋状況</li> <li>・基礎の種類と寸法</li> <li>・使用するコンクリート及び鉄筋の品質</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「横浜市下水道設計標準図(管きよ編)」による場合は、該当図面の写しを添付してください。</li> </ul>
18	貯水施設の構造図	1/20 ～ 1/50	<ul style="list-style-type: none"> <li>・躯体形状・寸法</li> <li>・各部配筋状況</li> <li>・基礎断面図</li> <li>・土被り寸法</li> <li>・蓋平面図</li> <li>・使用するコンクリート及び鉄筋の品質</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・二次製品を使用する場合は認定書の写しを添付してください。</li> </ul>
19	求積図及び求積表	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発区域の全面積</li> <li>・従前の公共施設の面積</li> <li>・新設の公共施設の面積</li> <li>・公益的施設の面積</li> <li>・未利用地の面積</li> <li>・画地の確定面積</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発区域界に閉トラバースを設定し、三斜法によって算出してください。</li> <li>・境界明示図に従い、認定予定道路、その他の道路、水路、公園等を区別して算出してください。</li> <li>・がけ、法、水路のうち蓋のないもの(道路側溝は含まない)その他避難に際して利用できない場所等も算出してください。</li> </ul>
20	公図の写し(最新のもの)	1/600 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・方位、閲覧場所、年月日</li> <li>・開発区域の境界</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画敷地及び周辺の地番が表示された法務局備えの写しを使用してください。</li> <li>・道路水路等を色分けしてください。</li> </ul>
21	公図に基づく公共施設の新旧対照図	1/600 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・方位</li> <li>・開発区域の境界</li> <li>・公共施設の位置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新旧別、施設別に色分けしてください。</li> </ul>
	その他必要な図書		<ul style="list-style-type: none"> <li>・地盤調査報告書</li> <li>・擁壁の構造計算書</li> <li>・がけ(高盛土)の安定計算書</li> <li>・土量計算書</li> <li>・防災計画書</li> <li>・道水路境界調査関係図</li> <li>・ごみ収集場(付近見取図、配置図、立面図)</li> <li>・樹木の保存・表土の保全に関する計画書</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発区域内の土地の全部又は一部が宅地造成工事規制区域内の土地である場合には、宅地造成の手引き第2編第2章「3許可申請に必要な図書」(5)の「その他計画内容に応じて必要な書類及び図面等」を準用してください。</li> </ul>

(注 意)

1 No.19の求積図には、計算書を添付してください。

2 No.20の公図の写及びNo.21の公図に基づく公共施設の新旧対照図は、以下に指定する色で着色してください。

新設道路：赤色      新設水路：緑色      青地：桃色

旧水路：青色      廃止道路：黄色      廃止水路：空色

旧道路(開発区域に接する道路を含む。)及び公道：茶色、私道：橙色

- 3 No. 2 から No. 21 までの図面は、設計者の記名押印又は署名をしてください。ただし、開発登録簿用として提出する No. 4 の土地利用計画図には押印は不要です。
- 4 道水路境界調査関係図には道路台帳図（道路局道路調査課）及び道水路等境界調査図（各区土木事務所）があります。また、道路局に法第32条に基づく同意申請を行う際には図面謄本（証明）が必要です。なお、謄本申請から交付までには時間（約1か月）がかかりますので、ご注意ください。

(3) 法第 33 条第 5 項の審査に必要な図面

法第 33 条第 5 項の基準（～技術基準編～第 14 章 参照）の適用がある場合は、次の図面を添付してください。

図面の名称	標準縮尺	明示すべき事項	備考
景観形成計画平面図	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>方位</li> <li>開発区域の境界</li> <li>道路境界線</li> <li>道路、公園その他の公共施設の位置・形状・名称及び計画高・面積</li> <li>切土又は、盛土をする土地の部分</li> <li>法の位置・種類・形状寸法</li> <li>適切な植栽が行われる土地の位置・種類・形状寸法</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現況図に重ね合わせて作成してください。</li> <li>開発区域境界は赤色で明示してください。</li> <li>切土をする部分は黄色、盛土をする部分は赤色で着色してください。</li> <li>縦横断面線の位置と符号を明示してください。</li> <li>規則により適切な植栽が行われる土地を植栽する樹木の本数に換算する場合又はただし書により道路沿いに中木を植栽する場合は、当該樹木の種類・位置を明示してください。</li> </ul>
景観形成計画断面図	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>測点番号（景観形成計画平面図における縦横断面線と同一線上のものとして、その符号を記入）</li> <li>道路境界線</li> <li>計画地盤高</li> <li>法の位置・種類・形状寸法</li> <li>法の始端及び法の下端の位置</li> <li>法の始端から水平面に対し 30 度の角度をなす線</li> <li>適切な植栽が行われる土地の位置・種類・形状寸法</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路境界線に沿って、0.5 m 及び 1 m の複線を明示してください。</li> </ul>
景観形成植栽の求積図及び求積表	1/500 以上	<ul style="list-style-type: none"> <li>適切な植栽が行われる土地の面積</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>各土地について三斜法によって算出してください。</li> </ul>
その他必要な図書		<ul style="list-style-type: none"> <li>景観形成植栽の計画書</li> </ul>	

(4) 法第 34 条各号の審査に必要な図書（市街化調整区域のみ）

ア 共通図書

- 農地転用許可済証明書、農地転用許可通知書又は非農地証明書の写し（申請地が農地の場合）

イ 法第 34 条第 1 号又は第 9 号に該当する案件に必要な図書

必要な図書、明示する内容	
第 1 号	<ul style="list-style-type: none"> <li>ア 付近見取図（区域区分、住宅等の所在、市街化区域からの距離、同業種施設の立地がわかるもの）</li> <li>イ 販売等の業務の内容（商品名、作業内容規模等）</li> <li>ウ 経営計画書</li> <li>エ 店舗を開設するのに必要な相当の資格を証するもの</li> </ul>
第 9 号	<ul style="list-style-type: none"> <li>ア 案内図（市街化区域からの距離、同業種施設の立地がわかるもの）</li> </ul>

イ 配置図(国道、県道、市道などの道路の種別を明示)

ウ 法第 34 条第 14 号に関する審査に必要な図書

法第 34 条第 14 号に関する審査のうち、横浜市開発審査会提案基準各号に該当する案件の必要図書は次のとおりです。

提案基準 提出図書	3号	4号	5号	6号	12号	14号	15号	19号	20号	22号	25号	26号	27号	28号	29号
委任状(代理者の連絡先記入)	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇
理由書(要実印)		◎						◎							
事業計画書	○		◇		○				○				○	○	○
誓約書(要実印) (将来とも用途を変更しない旨明記)	○	◎	○	○	○	○	○	◎	○	○	○	◇	○	○	○
住民票(世帯全員のもの) (4号は本家・分家世帯の両方が必要)		○	◇					○							
現在居住している家屋の登記事項証明書又は課税台帳の写		◇						◇							
現在居住している借家の借家契約書		◇						◇							
戸籍謄本 (4号は本家世帯のものが必要)		○													
土地・家屋総合名寄帳及び登録事項証明書		○						○							
土地・家屋の収用図面			○												
既存建築物の登記事項証明書又は課税台帳の写			○	○						◇		◇			
既存権利者の届出書						◇				◇					
農地転用許可済証明書、農地転用許可通知書又は非農地証明書の写し	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇
50戸連たん図 (第29号は連たん基準の第1号に適合するものが必要)	○		○			○		○		○		○	○		○
土地の登記事項証明書及び公図の写	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
贈与誓約書(要実印)		◆													
既存建築物の建築確認通知書及び配置図、平面図			○	○		◇				◇		◇			
建築概要の新旧対照表			○	○											
建築物の案内図・配置図・平面図・立面図・敷地求積図・建物面積表	○	○	○	○	○	◇	◇	○	○	◇	◇	◇	○	○	○
線引当時の現況図・航空写真										◇		◇			
「緑地の保存等に関する協定」による協定緑地計画図					○				○					○	
「緑の環境をつくり育てる条例」又は「横浜市開発事業の調整等に関する条例」の協議結果通知書及び緑化に関する計画図													○		○

- (凡 例) ○ …必ず必要とされる書類(◎…印鑑登録証明書の必要なもの)  
 ◇ …該当者のみ必要な書類(◆…印鑑登録証明書の必要なもの)  
 (◆) …路地状部分を借地する場合に必要です。

(備 考)

① 共通事項

- ・「理由書」、「誓約書」及び「土地使用承諾書(排水承諾書を含む。)」については、実印を押印してください。
- ・「誓約書」は市長あてとし、将来とも用途変更しないことを記入してください。  
 なお、提案基準第4号及び第19号については、転売、賃貸等をしないことについても明記してください。また、提案基準第30号については管理用建築物において、営業活動、事業活動を行わないことも明記してください。

- ・農地転用が必要な場合は、許可になり次第許可書（写し）を提出してください。
- ・「50戸連たん図」は、縮尺が明記されているもの(1/2500の地形図、1/1500の住宅地図など)を使用してください。  
 なお、提案基準第29号については、「建築物の連たんに関する基準」第1号の基準により作成してください。
- ・「配置図」には、建築基準法上の道路種別及びその幅員、隣地との高低差、北側斜線検討位置及び距離、擁壁並びに排水施設（経路）等を記入してください。
- ・「立面図」には、軒高、最高高さ及び北側斜線を記入してください。
- ・添付する証明書類等は、申請時前3か月以内に発行されたものとします。（ただし、現に効力を有するものに限り。）
- ・施設の種類により、関連施設との位置関係図などが必要になる場合があります。
- ② 提案基準第4号（分家）
  - ・本家より贈与予定の敷地に分家する場合には、贈与誓約書を提出してください。
  - ・「土地・家屋総合名寄帳登録事項証明書」は、申請者、配偶者及び本家分が必要です。  
 なお、所有地のない場合には、「名寄帳に記載事項がないことの証明書」を添付してください。
- ③ 提案基準第5号（収用）
  - ・起業より建築局長あてに、事前相談書及び収用依頼書が必要となります。
  - ・事業計画書については、収用建築物に「非住宅」の用途を含む場合のみ、当該用途にかかる内容（作業の種類、使用原動機等）を明記したものを作成してください。
- ④ 提案基準第14号（線引前手続）、第22号（専用通路増）及び第26号（線引前宅地）
  - ・「線引き当時の現況図」には、敷地境界、隣地との高低差、道路及び水路等の位置形状、並びに既存建物及び擁壁等の位置を記入してください。
  - ・「線引き当時の現況図」には、分割する場合にも建築許可に該当する区域全体を明示してください。
  - ・提案基準第26号の誓約書は、用途緩和を受ける場合に必要となります。
- ⑤ 提案基準第24号（分家の用途変更）
  - ・用途変更の理由により、その内容を証する資料が必要となります。
- ⑥ 提案基準第25号（事業法区域内における開発）
  - ・「住宅地造成事業認可申請台帳記載証明書」を添付してください。

**（注） この他にも必要な図書がありますので、必ず指導担当窓口（建築局調整区域課）でご相談ください。**

## **開発許可の基準：その他開発許可に関する手続**

### **「都市計画法による開発許可の手引」手続編 第4章第6項第1号 一般承継**

#### **(1) 一般承継（法第44条）**

相続や法人の合併等により開発許可に基づく地位を承継した場合には、「開発許可に基づく地位の一般承継届出書」により届出を行ってください。相続の場合は除籍謄本や承継人へ相続を証する書類、承諾書等、法人の合併などは法人の謄本等、承継にあたってそれを証する書面などの添付が必要です。詳細については窓口にご相談ください。

なお、一般承継人は、開発許可又は建築許可に基づく地位を当然に承継しますので、開発行為等を行う意志がない場合は、廃止の届出をしてください。



開発許可の基準：市街化調整区域における建築許可の手続

手続編 第5章第2項第3号 政令第36条第1項第3号ホの審査に必要な図書

(3) 政令第36条第1項第3号ホの審査に必要な図書

提出図書	3号	4号	5号	6号	12号	14号	15号	19号	20号	22号	23号	24号	26号	27号	28号	29号	30号	31号
許可申請書・許可通知書	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
建築物又は第1種特定工作物の概要書	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
委任状（代理者の連絡先記入）	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇
理由書（要実印）		◎						◎				◎						◎
事業計画書	○		◇		○				○		○			○	○	○	○	
誓約書（要実印）（将来とも用途を変更しない旨明記）	○	◎	○	○	○	○	○	◎	○	○	○	○	◇	○	○	○	○	○
住民票（世帯全員のもの） （4号は本家・分家世帯の両方が必要）		○	◇					○				○						
現在居住している家屋の登記事項証明書又は課税台帳の写		◇						◇										
現在居住している借家の借家契約書		◇						◇										
戸籍謄本（4号は本家世帯のものが必要）		○										◇						
土地・家屋総合名寄帳及び登録事項証明書		○						○										
土地・家屋の収用図面			○															
既存建築物の登記事項証明書又は課税台帳の写			○	○						◇		○	◇					○
既存権利者の届出書						◇				◇								
農地転用許可済証明書、農地転用許可通知書の写し又は非農地証明書の写し	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇	◇		◇	◇	◇	◇	◇	
50戸連たん図 （29号は連たん基準の第1号に適合するものが必要です）	○		○			○		○		○			○	○		○		
土地の登記事項証明書および公図の写	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
贈与誓約書（要実印）		◆																
（本人所有でない場合）土地使用承諾書（要実印）又は売買契約書	◆	（◆）	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆		◆	◆	◆	◆	◆	◆
既存建築物の建築確認通知書及び配置図、平面図			○	○		◇				◇		○	◇					○
建築概要の新旧対照表			○	○														
建築物の案内図・配置図・平面図・立面図・敷地求積図・建物面積表	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
線引当時の現況図・航空写真										◇		◇						
「緑地の保存等に関する協定」による協定緑地計画図					○				○						○			
「緑の環境をつくり育てる条例」又は「横浜市開発事業の調整等に関する条例」の協議結果通知書及び緑化に関する計画図														○		○	○	

(凡 例) ○ …必ず必要とされる書類(◎…印鑑登録証明書の必要なもの)  
◇ …該当者のみ必要な書類(◆…印鑑登録証明書の必要なもの)

(◆) …路地状部分を借地する場合に必要です。

(備考)

① 共通事項

- ・「理由書」、「誓約書」及び「土地使用承諾書（排水承諾書を含む。）」については、実印を押印してください。
- ・「誓約書」は市長あてとし、将来とも用途変更しないことを記入してください。  
なお、提案基準第4号及び第19号については、転売、賃貸等をしないことについても明記してください。また、提案基準第30号については管理用建築物において、営業活動、事業活動を行わないことも明記してください。
- ・農地転用が必要な場合は、許可になり次第許可書（写し）を提出してください。
- ・「50戸連たん図」は、縮尺が明記されているもの(1/2500の地形図、1/1500の住宅地図など)を使用してください。  
なお、提案基準第29号については、「建築物の連たんに関する基準」第1号の基準により作成してください。
- ・「配置図」には、建築基準法上の道路種別及びその幅員、隣地との高低差、北側斜線検討位置及び距離、擁壁並びに排水施設（経路）等を記入してください。
- ・「立面図」には、軒高、最高高さ及び北側斜線を記入してください。
- ・添付する証明書類等は、申請時前3か月以内に発行されたものとし、（ただし、現に効力を有するものに限り、）
- ・施設の種類により、関連施設との位置関係図などが必要になる場合があります。

② 提案基準第4号（分家）

- ・本家より贈与予定の敷地に分家する場合には、贈与誓約書を提出してください。
- ・「土地・家屋総合名寄帳登録事項証明書」は、申請者、配偶者及び本家分が必要です。  
なお、所有地のない場合には、「名寄帳に記載事項がないことの証明書」を添付してください。

③ 提案基準第5号（収用）

- ・起業者より建築局長あてに、事前相談書及び収用依頼書が必要となります。
- ・事業計画書については、収用建築物に「非住宅」の用途を含む場合のみ、当該用途にかかる内容（作業の種類、使用原動機等）を明記したものを作成してください。

④ 提案基準第14号（線引前手続）、第22号（専用通路増）及び第26号（線引前宅地）

- ・「線引き当時の現況図」には、敷地境界、隣地との高低差、道路及び水路等の位置形状、並びに既存建物及び擁壁等の位置を記入してください。
- ・「線引き当時の現況図」には、分割する場合にも建築許可に該当する区域全体を明示してください。
- ・提案基準第26号の誓約書は、用途緩和を受ける場合に必要となります。

⑤ 提案基準第24号（分家の用途変更）

- ・用途変更の理由により、その内容を証する資料が必要となります。

⑥ 提案基準第31号（収用建築物の用途変更）

- ・用途変更の理由により、その内容を証する資料が必要となります。

## 開発許可の基準：その他

### 手続編 第6章 開発許可の交付・検査済証の交付準備に必要な書類について

#### 《開発許可の交付・検査済証の交付準備に必要な書類について》

1 開発行為許可(変更許可)通知書を受領する時に提出許可(変更許可)通知書を受領時には、開発登録簿用として、以下の図面を提出してください。

1	<b>位置図（1部）</b> (変更許可の場合は不要です。)
2	<b>土地利用計画図（2部）</b> (1部：色塗り、1部：色なし) ・余白に右欄の表及び内容を記載してください。(押印は不要です。)

開発区域の名称	区
許可年月日及び番号	平成 年 月 日 第 開 号
変更許可年月日及び番号	平成 年 月 日 第 変 号
変更届年月日	平成 年 月 日
検査済証交付年月日	平成 年 月 日
完了公告年月日及び番号	平成 年 月 日 第 号
図 面 名	土地利用計画図
工 事 名	
開発者 住所・氏名	
工事施行者 住所・氏名	
設計者 住所・氏名	

\*

すべての図面は

- ・ 区域を赤線で囲む。
- ・ 縮小率を明示の上、A4版の左綴りで図面折り

してください。

\* 変更許可、変更届の場合は行を追加

2 検査済証交付準備-完了検査が終わったら提出  
完了検査後速やかに、許可の事務担当窓口（建築局調整区域課）へ提出してください。

1	<b>造成計画平面図（1部）</b> ・切土は黄色、盛土は赤色に着色してください。
2	<b>最新公図写（1部）</b> ・転写した日付、転写した者の氏名を記入、押印（原本の写しの場合は不要）してください。
3	<b>地番一覧表（1部）※</b> ・5筆以上の場合に必要です。
4	<b>道路部分の土地登記簿謄本（1部）</b> <b>原本</b> ・事業主管理の道路がある場合に必要です。 ・道路部分（避難通路を含む）は一筆とし、公衆用道路に地目変更してください。

すべての図面は

- ・ 区域を赤線で囲む。
- ・ 縮小率を明示の上、A4版の左綴りで図面折り

※地番一覧表は、

- ・ 数字の若い順に区域内の地番を記載し、公図と内容が一致するようにしてください。
- ・ 区域内に筆の一部が含まれる場合は、「○番の一部」と記載してください。

## 開発許可の基準：手続に関する基準

### 「都市計画法による開発許可の手引」手続編 第7章第1項工区の設定に関する基準

#### 1 工区の設定に関する基準（法第30条関係）

工区設定は、開発区域の規模が相当大規模な場合において、区域内に設置される道路、公園等、排水施設等の公共施設を先行的に検査、帰属等の手続を進めることにより、開発行為を早期に完了させることが目的であるので、工区を設定する場合には先行する工区に道路、公園等、排水施設等の公共施設が含まれていることが必要となります。

したがって、開発区域内に公共施設の設置の予定がない開発行為においては、開発区域の規模に関わらず工区の設定はできません。

**開発許可の基準：開発計画に関する予備調査**

**「都市計画法による開発許可の手引」技術基準編 第2章第2項 都市計画に関する事項**

**2 都市計画に関する事項**

- (1) 市街化区域、市街化調整区域の区域区分、用途地域等の地域地区の再確認
- (2) その他、近郊緑地保全区域、特別緑地保全地区、風致地区、宅地造成工事規制区域、都市計画公園、都市計画道路、河川、下水道、消防水利施設等の都市計画に関する事項の把握
- (3) 建築基準法関係についての調査
- (4) 条例第2条第1項第8号に規定する地域まちづくり計画（横浜市都市計画マスタープランの地区プラン、地区計画、建築協定地域、まちづくりプラン、地域まちづくりルール）

**開発許可の基準：接続道路に関する基準**

**「都市計画法による開発許可の手引」技術基準編 第4章第1節第2項第1号 接続道路の幅員**

(1) 接続道路の幅員

開発区域が接する、又は開発区域内の主要な道路が接続する開発区域外の既存の道路（以下「接続道路」という。）は、建築基準法第42条第1項第1号に規定する道路（道路法による道路をいう。以下同じ。）で、表－5に規定する幅員以上の幅員を有するものでなければならない。

表－5 接続道路の幅員

開発区域の面積 (ha)	接続道路の幅員 (m)			
	一戸建ての住宅	低層共同住宅等 注2	中高層共同住宅等 注3	住宅以外
0.1ha 未満	4.5 注1			
0.1ha 以上 0.3ha 未満	4.5 注1	4.5	5.5	5.5
0.3ha 以上 1.0ha 未満	4.5	5.0	6.0	6.0
1.0ha 以上 3.0ha 未満	5.5	6.0	6.5 注4	6.5
3.0ha 以上 20.0ha 未満	6.5			9.0
20.0ha 以上	9.0			

注) 1 建築物が建ち並んでいる等拡幅が困難と認められる場合には、次のア又はイに規定する道路を接続道路とすることができる。

ア 建築基準法第42条第1項に規定する道路

イ 2.7メートル以上の幅員を有する建築基準法第42条第2項に規定する道路（以下「2項道路」という。）であり、かつ、その区間の延長が60メートル以内ごとに次の(ア)又は(イ)のいずれかの道路が確保されているもの

(ア) 車両のすれ違いが可能な幅員4メートル以上の道路空間

(イ) 幅員2.7メートル以上の道路と交差し、車両の待避が可能な交差点

注) 2 低層共同住宅等：一戸建ての住宅以外の住宅であり、かつ、敷地の全てが、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は市街化調整区域における建ぺい率50パーセント、容積率80パーセントの区域内に含まれるもの

注) 3 中高層共同住宅等：一戸建ての住宅以外の住宅であり、かつ、注) 3に規定する低層共同

住宅等でないもの

注) 4 区画整理事業等の区域内の開発行為で、事業の完成に伴い区域内に幹線道路などの主要な道路が計画的に配置されているものは、接続道路の幅員を6メートルとすることができる。

注) 5 供用開始の告示がなされていない都市計画道路若しくは区域変更又は供用開始の告示がなされていない道路改良事業による道路であっても、当該道路区域の土地に関する権原を取得している道路管理者の判断により供用開始後の道路に準じて扱われ一般交通の用に供されていれば、この基準においては建築基準法第42条第1項第1号の道路として取り扱う。

注) 6 グループホームの建築を目的とした開発行為の場合は、低層共同住宅等の欄の数値とする。

注) 7 前項(3)の2の規定による条例第26条第1項に規定する主要な道路となる道路以外の道路にあつては、4.5メートル以上とすることができる。

注) 8 前項(3)の3の規定により条例第26条第1項に規定する主要な道路から除外される道路にあつては、4.5メートル以上とすることができる。

#### 【解説】

1 接続道路は、従来の交通量に加えて開発区域から生じる交通量にも対応することができるようにするための道路の幅員が定められています。よって、この道路は、車両の通行上支障がない道路の幅員として配置されていなければなりません。

なお、開発区域の面積が0.1ヘクタール未満（予定建築物の用途が一戸建の住宅の場合は0.3ヘクタール未満）の開発行為にあつては、2.7メートル以上の幅員を有し、一定の条件に適合している2項道路を接続道路とすることができますが、これは、将来的に2項道路の幅員が4メートル確保されることを、建築基準法において想定していることによります。

2 注) 1による「その区間の延長が60メートル以内」とは、道路中心線で測った延長をいいます。

3 幅員6メートル以上の建築基準法第42条の規定に該当する袋路状道路に予定建築物等の敷地が接する計画で、転回広場のみを設ける場合（既存の袋路状道路の終端の位置が変わる場合を除く。）には、当該既存の袋路状道路に車両の転回機能が付加されるだけです。幅員6メートル以上の袋路状道路を築造する行為とはみなしません。よって、注) 2は適用されません。

### 開発許可の基準：袋路状道路に関する基準

#### 「都市計画法による開発許可の手引」技術基準編 第4章第1節第9項第2号 条例第29条ただし書の基準

##### (2) 条例第29条ただし書の基準

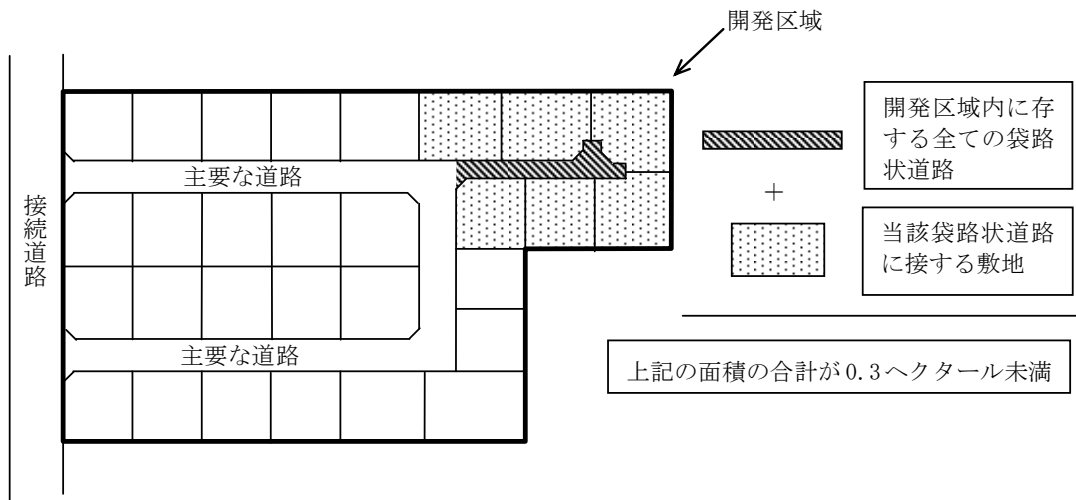
条例第29条ただし書に規定する「開発区域面積が0.3ヘクタール未満の開発行為」とは、次のアからウまでのいずれにも該当するものをいう。

ア 開発区域の規模、予定建築物の用途に応じて条例第26条第1項に規定する主要な道路（以下この規定において「主要な道路」という。）が建築基準法第42条第1項第1号に規定する道路に通り抜けできるように適正に配置されているもの

イ 開発区域内の大部分の予定建築物の敷地が主要な道路又は通り抜け可能な区画道路に接するよう計画されている場合にあつて、地形等の事由から開発区域内の一部において袋路状道路を計画することがやむを得ないと認められるもの

ウ 開発区域内に存する全ての袋路状道路及び当該袋路状道路に接することとなる予定建築物の

敷地面積の合計が 0.3 ヘクタール未満であるもの



【基準の廃止】 第2号の基準（条例第29条ただし書の基準）は、平成30年3月31日に廃止します。  
【経過措置】 廃止日以前に行った法第29条第1項本文の許可又は法第35条の2第1項本文の変更の許可の申請については、なお従前の例によります。

### 開発許可の基準：道路に関するその他の基準

## 「都市計画法による開発許可の手引」技術基準編 第4章第1節第15項 その他の基準 15 その他の基準

#### (1) 階段状の道路を含む開発行為（0.3ヘクタール以上）の取扱い

開発区域の面積が0.3ヘクタール以上の開発行為において、当該開発行為の予定地の形状及び隣接地の土地利用状況を要因として、やむを得ず一部の区間で階段状の道路を配置する場合には、次のいずれにも該当するものであること。

##### ア 開発行為の目的

住宅の建築の用に供することを目的とした開発行為であること。

##### イ 開発行為の予定地の形状

開発行為の予定地が斜面地を含むなどの事由により道路の縦断勾配を12パーセント以下とすることができない形状であること。

##### ウ 開発行為の予定地周辺の土地利用状況

開発行為の予定地に隣接して建築物が立ち並んでいる等、開発行為の予定地が狭く、車両の通行が可能な通り抜け道路を計画することが困難な状況であること。

##### エ 開発区域内に配置する階段状の道路の接続先

開発区域内に配置する階段状の道路の接続先は、幅員2.7メートル以上の車両の通行上支障がない道路法の道路又は建築基準法の道路であること。

##### オ 歩行者の通行の利便性及び災害時の活動用空地の確保

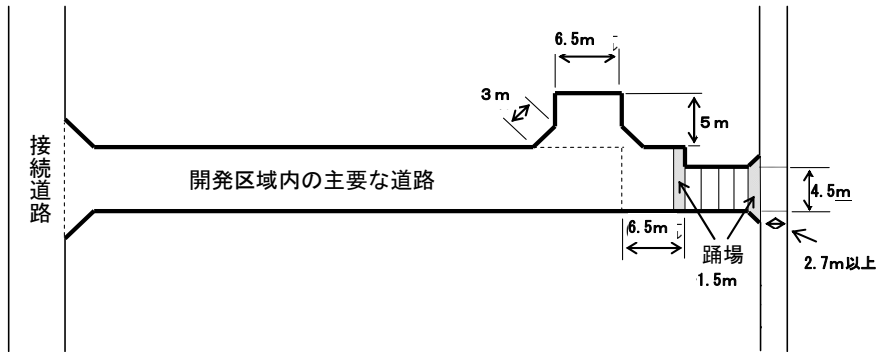
開発区域及び開発区域周辺の居住者の通行の利便性に資する計画と認められ、かつ、災害時の活動に支障がないよう配置する道路の終端部に転回広場状の空地が確保された計画であること。

##### カ 階段状の道路のみに接する土地利用の禁止

開発区域内に配置する建築物の敷地は、全て車道からの土地利用が図れる計画であること。

#### キ 道路の帰属

開発区域内に配置する道路は、法第 32 条第 2 項に規定する協議により本市に帰属される計画であること。



【基準の廃止】 第 15 項の基準（その他の基準）は、平成 30 年 3 月 31 日に廃止します。

【経過措置】 廃止日以前に行った法第 29 条第 1 項本文の許可又は法第 35 条の 2 第 1 項本文の変更の許可の申請については、なお従前の例によります。

### 開発許可の基準：公園、緑地及び広場に関する基準

## 「都市計画法による開発許可の手引」技術基準編 第 4 章第 2 節第 6 項 公園利用者の安全を図るための措置

### 6 公園利用者の安全を図るための措置（省令第 25 条第 2 号、条例第 31 条）

利用者の安全を図るため、次の措置を講ずること。

- (1) 出入口は、第 3 項第 2 号に規定する道路に接する部分に設けること。ただし、第 5 項第 3 号及び第 4 号の出入口が第 3 項第 2 号の道路に対して確保されている場合において、次のいずれかに該当し、市長が公園等の管理上及び利用者の安全上支障がないと認めるときは、この限りでない。
  - ア 歩行者の通行が可能な出入口を、幅員 4.5 メートル未満の道路に対して設けるとき。
  - イ 出入口を、横浜市の所有する公共施設用地又は横浜市市街地環境設計制度に基づく公開空地に対して設けるとき。
- (2) 出入口が、幅員 6 メートル以上の歩道のない道路に接する場合は、すみ切り部を除いて 5 メートルを超える位置に設けること。
- (3) 出入口には車止めを設け、出入口以外の公園の周囲には柵を設置すること。



**開発許可の基準：樹木の保存等の措置に関する基準**  
**「都市計画法による開発許可の手引」技術基準編 第9章 樹木の保存等の措置に関する基準**

**1 樹木の保存**

(1) 保存対象樹木

ア 高さ10メートル以上の健全な樹木

イ 高さ5メートル以上の樹木が、おおむね10平方メートルに1本以上の割合でまとまって存する、面積が300平方メートル以上の健全な樹木の集団

(2) 開発区域内に保存対象樹木が存する場合は、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、樹木の保存措置を講ずること。保存措置とは、原則として保存対象樹木をそのまま存置することをいう。

(3) やむを得ず保存対象樹木の保存措置を講じないことが認められる場合とは、次のとおりとする。

ア 開発区域の全域にわたって保存対象樹木がある場合

イ 公園等又は自主管理緑地の計画面積以上に保存対象樹木がある場合

ウ 南下り斜面の宅地予定地に保存対象樹木がある場合

エ その他、土地利用計画上やむを得ないと認められる場合

**2 表土の保全**

(1) 高さが1メートルを超える切土又は盛土を行う土地（建築物及び特定工作物の基礎部分を含む）の面積の合計が1,000平方メートル以上となる場合は、表土の保全措置を講ずること。

(2) 表土とは、植物の生育上必要な有機物質を含む表層土壌（A<sub>0</sub>層、A層）のことをいう。

(3) 表土の保全措置とは、開発区域内の表土を造成工事中まとめて保存し、粗造成が終了する段階で、公園等又は自主管理緑地内に復元することをいう。

なお、表土の復元措置が講ぜられない場合は、次の代替措置を行うこと。

ア 客土

イ 土壌の改良

**開発許可の基準：景観計画に定められた制限に関する基準**  
**「都市計画法による開発許可の手引」技術基準編 第14章第2項 条例第35条第1項ただし書の基準**

**2 条例第35条第1項ただし書の基準**

(1) 下端の位置が道路との境界線から水平距離1メートル以内にある<sup>のり</sup>法と隣接地の<sup>のり</sup>法を接続するために生じる切土による施工上必要であると認めることができる<sup>のり</sup>法（当該境界線から水平距離1メートル以内にあるものに限る。）の高さについては、既存の道路に接する、又は既存の道路を拡幅して接する計画に限り、良好な景観の形成上支障がないものとして、条例第1項第1号を適用しない。

(2) 下端の位置が道路との境界線から水平距離1メートル以内にある<sup>のり</sup>法（<sup>のり</sup>法の部分の全てが道路面よりも下方にあるものを除く。）について、<sup>のり</sup>法の下端の位置を道路との境界線から0.5メートル以上後退し、かつ、当該部分を適切な植栽が行われるよう整備した場合は、当該規定により道路との境界線から水平距離1メートル以内において後退した<sup>のり</sup>法に限り、良好な景観の形成上支障がないもの

として、条例第1項第1号中「3メートル」を「5メートル」とすることができる。

- (3) 下端の位置が道路との境界線から水平距離1メートル以内にある法のうち、当該法の部分の全てが道路面よりも下方にあるものは、良好な景観の形成上支障がないものとして、条例第1項第1号中「3メートル」を「5メートル」とすることができる。
- (4) 法第33条第1項の規定により設置する公共施設に供する土地（横浜市に帰属することとなるものに限る。）においては、公益上やむを得ないものとして、条例第1項第1号中「3メートル」を「5メートル」とすることができる。
- (5) 道路との境界線から水平距離1メートル以内における道路と法の下端との間の部分（法第33条第1項の規定により設置する公共施設に供する土地の部分を除く。）に、次項の技術的基準に適合させた上で、主幹の間隔が30センチメートル以上40センチメートル以下の間隔で中木（高さが1メートル以上3メートル未満で、地被類、ツル性木本及びタケ・ササ類以外の樹木をいう。）を植栽する場合は、良好な景観の形成上支障がないものとして、別表(イ)欄の算式により求めた有効植栽空地面積を条例第1項第2号中「適切な植栽が行われる土地の面積」とみなすことができる。

(別表)

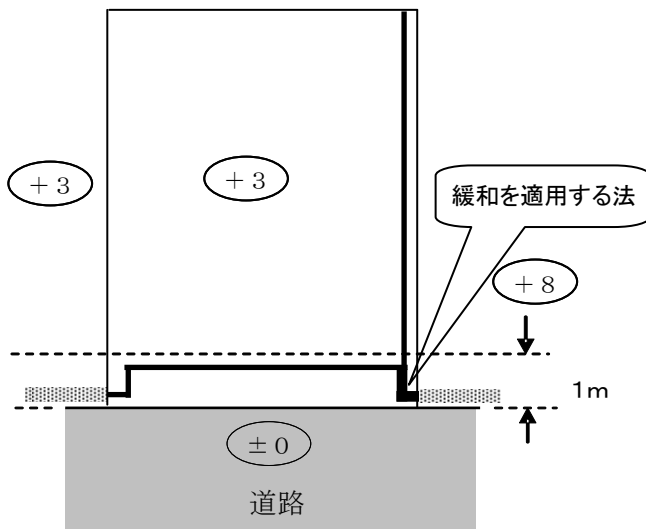
(イ)算式	(ロ)植栽する位置	(ハ)係数 $\alpha$
$X = \sum (\alpha \times S)$ $X$ : 有効植栽空地面積 (㎡) $\alpha$ : 植栽する位置に応じて定められた係数 $S^{*2}$ : 植栽が行われる土地の面積 (㎡)	道路との境界線から水平距離1メートル以内における道路と法の下端との間の部分 <sup>*1</sup>	5
	上記以外の部分	1

※1 主幹の間隔が30センチメートル以上40センチメートル以下の間隔で中木（高さが1メートル以上3メートル未満で、地被類、ツル性木本及びタケ・ササ類以外の樹木をいう。）を植栽するものに限る。

※2 植栽が行われる土地（予定建築物の敷地内に設けるもの）の面積の合計は、予定建築物の敷地面積の合計の10パーセント（当該敷地の全部が商業地域又は近隣商業地域内にある場合若しくは開発区域の面積が1,000平方メートル未満の場合は5パーセント）以上であること。

【ただし書基準の解説】


- (1) 下端の位置が道路との境界線から水平距離1メートル以内にある法と、隣接地の法を接続するために生じる切土による施工上必要であると認めることができる法(当該境界線から水平距離1メートル以内にあるものに限る。)における、高さの緩和(既存の道路に接する、又は既存の道路を拡幅して接する計画に限る。)

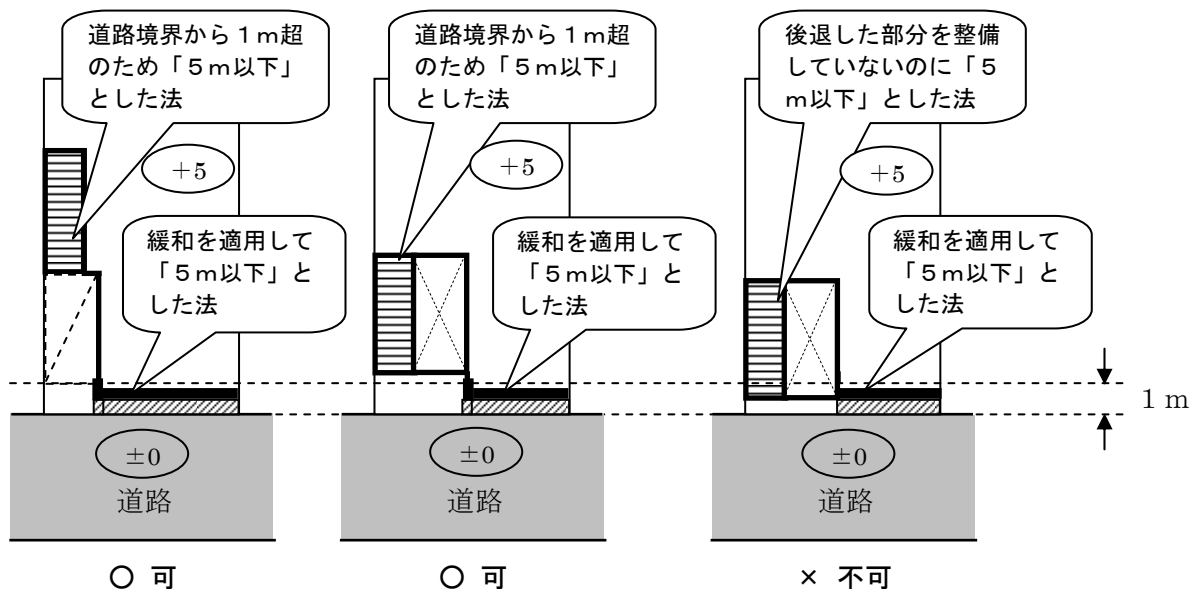


(2) 道路沿い（道路の下法を除く。）における、後退及び植栽空地の整備による法の高さの緩和

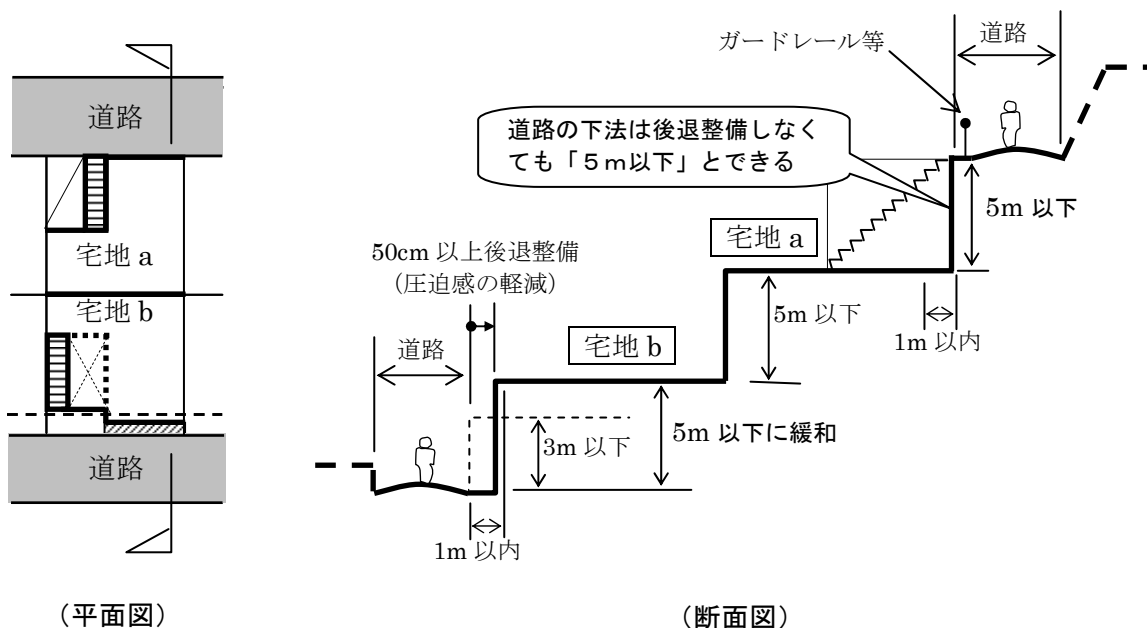
道路との境界線から1m以内で法の下端を50cm以上後退し、後退した部分を「適切な植栽が行われる土地に関する技術的基準」に従い整備する。

<緩和基準の適用例>

 = 適切に植栽できるよう整備する部分

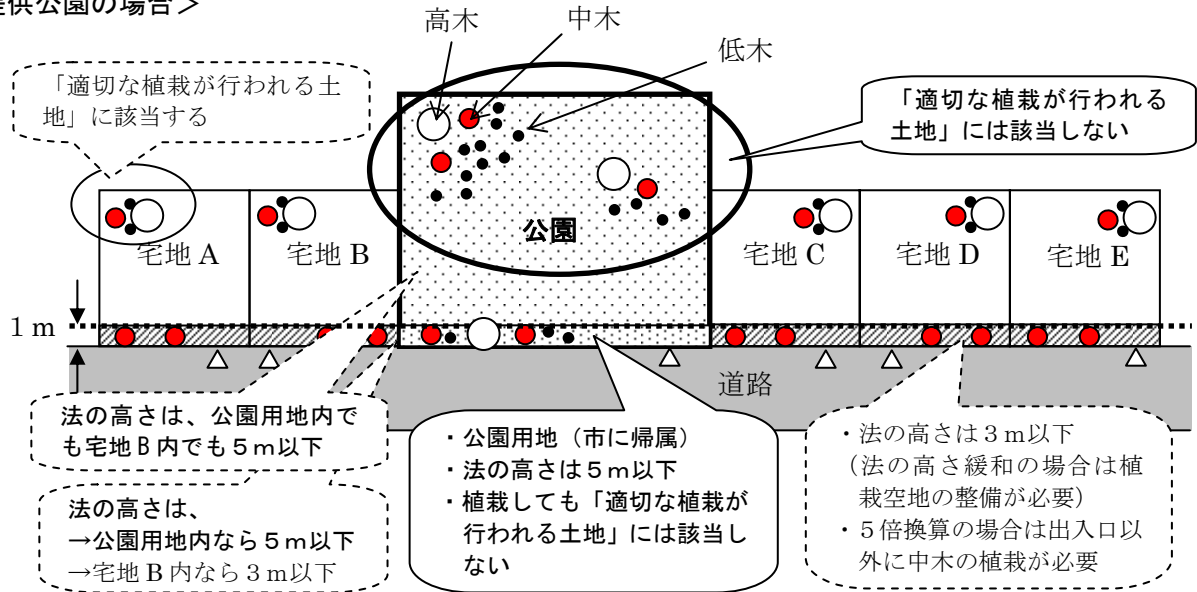


(3) 道路の下法部分の緩和



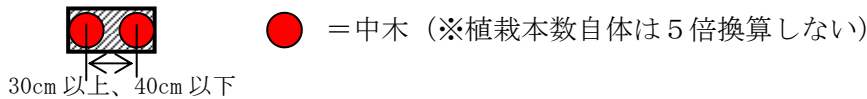
(4) 公共施設部分（横浜市に帰属される場合に限る。）の適用除外（【解釈】7を含む。）

<提供公園の場合>

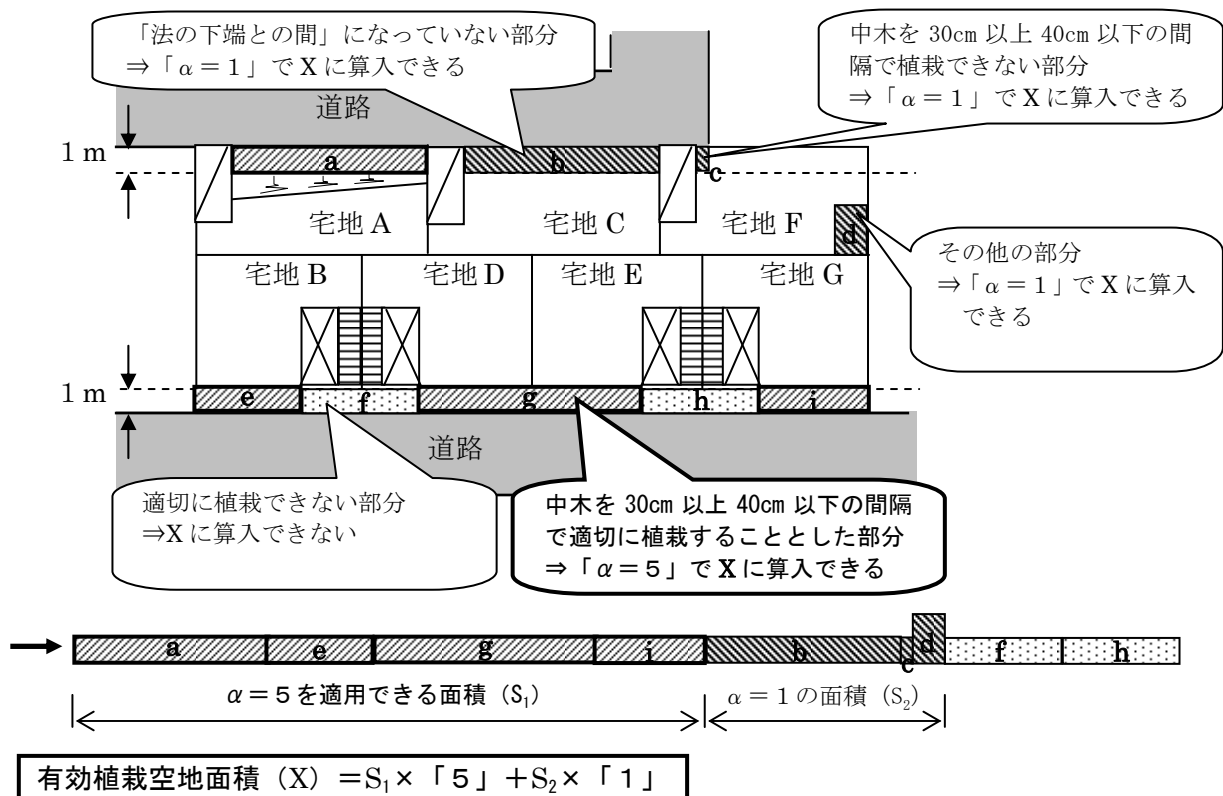


(5) 道路と敷地の下法の間適切な植栽が行われる土地を設けた場合の面積換算

- 「別表(は)欄“ $\alpha = 5$ ”とできる空地」⇒ “中木を30センチメートル以上40センチメートル以内の間隔で植栽を行う空地”



- 別表(い)欄“有効植栽空地面積（X）”の算定例



**開発許可の基準：市街化調整区域の立地基準**  
**「都市計画法による開発許可の手引」立地基準編 第2章第1節 建築物の形態に関する**  
**共通基準**

**第1節 建築物の形態に関する共通基準**

市街化調整区域において許可することとなる建築物（横浜市開発審査会提案基準第6号、第12号、第20号、第23号、第27号、第28号、第30号及び第33号を除く。）の形態については、次の各項に該当するものであること。ただし、申請地が用途地域の定めのある区域内の場合はこの限りでない。

**（建築物の高さの規定）**

- 1 申請に係る建築物については、第一種高度地区の規定を満足するものであること。

**（建築物の高さの緩和規定）**

- 2 前項に掲げる規定について、『都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内の制限（平成22年4月5日横浜市告示第160号）』に規定する、建ぺい率60パーセント及び容積率200パーセントの範囲内の部分は、第四種高度地区の規定とすることができる。なお、申請敷地が高さの緩和の対象となる区域の内外にわたる場合の措置及び制限の緩和の措置は、高度地区の規定の例による。

**（その他）**

- 3 第1項の規定以外に、申請に係る建築物の形態については、申請地が風致地区の場合はその規定も満足するものであること。

**（施行期日）**

- 4 この基準は、平成29年4月1日から施行する。

**開発許可の基準：市街化調整区域の立地基準**  
**「都市計画法による開発許可の手引」立地基準編 第3章第1節 市街化調整区域に居住**  
**する者の日常生活に必要な店舗の建築行為等に係る基準**  
**「市街化調整区域に居住する者の日常生活に必要な店舗の建築行為等に係る基準」（法第**  
**34条第1号）**

市街化調整区域に居住している者の日常生活に必要な店舗に係る建築行為等については、申請の内容が次の各項に該当していること。

**（適用対象）**

- 1 店舗は次のいずれかの業種であること。
  - (1) 生鮮食品等小売店
  - (2) コンビニエンスストア
  - (3) 薬品店（一般用医薬品を販売する店舗）
  - (4) 理容店・美容店

**（立地基準）**

- 2 申請地は、次の各号のいずれにも該当していること。
  - (1) 申請地を中心に半径500メートルの区域の過半が市街化調整区域であり、かつ、当該区域内の世帯数の過半が市街化調整区域に存すること。

(2) 申請地は、「建築物の連たんに関する基準（生鮮食品等小売店及びコンビニエンスストアについては、当該連たん基準第1号）」に該当すること。

(3) 申請地は、同一の業種の店舗（市街化区域に存する店舗を含む。）から直線距離で500メートル以上離れていること。

#### **（施設基準等）**

3 施設等については、次の各号のいずれにも該当していること。

(1) 申請区域は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項に規定する道路で、4.5メートル以上の幅員を有する常時車両通行が可能な既存の道路に1箇所申請区域の外周長の7分の1以上が接していること。

(2) 申請区域は150平方メートル以上300平方メートル以下であること。

(3) 生鮮食品等小売店及びコンビニエンスストアについては、おおむね5以上の駐車スペースを設けること。

(4) 申請者は店舗を運営する者であること。

#### **（建築物の形態）**

4 申請に係る建築物の階数は1以下とし、形態等については、「建築物の形態に関する共通基準」によること。

#### **（その他）**

5 申請地は、申請者が所有する土地であること。ただし、申請者が申請地の所有者と長期の賃貸借契約（長期の賃貸借契約とは20年以上のものをいう。）を締結している場合又は締結見込みのある場合においてはこの限りでない。

6 申請地が農地である場合は、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項又は第5条第1項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。

7 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和45年横浜市条例第35号）第2条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。

8 次の区域は申請区域に含まないこと。

(1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域

(2) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林

(3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第4条第2項第3号の近郊緑地特別保全地区

(4) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条の規定による特別緑地保全地区

(5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域

(6) その他、本市の土地利用計画、都市施設整備計画等から支障のある区域

#### **（施行期日）**

9 この基準は、平成29年4月1日から施行する。

#### **注**

1 開発行為または建築行為を行う者と運営者が異なる場合は、連名で申請すること。

#### **【解説】**

1 生鮮食品等小売店とは、魚、肉及び野菜の生鮮三品全てを含む食品を主として、その他日用品等を販売する小売店（酒類を主として販売するもの及び次項に掲げるコンビニエンスストアを除く。）をいいます。

2 コンビニエンスストアとは、主に食品、日用雑貨など多数の品種を扱う形態の小売店で、売場面積30平方メートル以上250平方メートル未満、営業時間が1日14時間以上のセルフサービス販売店をいいます。

3 本基準における同一業種の店舗とは、同基準第1項各号に掲げる業種の店舗とそれぞれ同一のものをいいます。

### 開発許可の基準：市街化調整区域の立地基準

#### 「都市計画法による開発許可の手引」立地基準編 第3章第1節 道路の円滑な交通を確保するため必要な給油所等の建築行為等に係る基準

#### 「道路の円滑な交通を確保するため必要な給油所等の建築行為等に係る基準」（法第34条第9号）

ガソリンスタンド及び自動車用液化石油ガススタンド（以下「給油所」という。）並びにコンビニエンスストアに係る建築行為等については、申請の内容が次の各項に該当していること。

##### （適用対象）

1 建築物の用途は、給油所及びコンビニエンスストアで、道路の円滑な交通を確保するため必要なものであること。

##### （立地基準）

2 申請地は、次の各号のいずれにも該当していること。

(1) 都市計画道路（自動車専用道路以外の道路で供用の開始しているものに限る。以下、本基準において「都市計画道路」という。）に1箇所申請区域の外周長の7分の1以上が接していること。

(2) 同一業種の施設（本線の車線数4以上の都市計画道路の対向車線側のみに面して出入口を設けているものを除く。）から、都市計画道路に沿って1,000メートル以上離れていること。

##### （給油所）

3 給油所は、次の各号のいずれにも該当していること。

(1) 申請区域の規模は1,000平方メートル以下であること。

(2) 「建築物の形態に関する共通基準」に適合すること。

(3) 申請者は、当該施設を運営する者であること。

##### （コンビニエンスストア）

4 コンビニエンスストアは、次の各号のいずれにも該当していること。

(1) 申請区域に1以上の大型車が駐車できるスペースを確保すること。

(2) 申請区域の規模は1,000平方メートル以上であること。

(3) 建築物の延べ面積は200平方メートル以下であること。

(4) 建築物の階数は1以下とし、「建築物の形態に関する共通基準」によること。

(5) 男女別及び身障者の便所を設置すること。

(6) 便所を設置している旨の看板を利用者の分かりやすい位置に設置すること。

(7) 飲食に利用できるスペースを確保すること。

(8) 申請者は、当該施設を運営する者であること。

##### （その他）

5 申請地は、申請者が所有する土地であること。ただし、申請者が申請地の所有者と長期の賃貸借契約（長期の賃貸借契約とは20年以上のものをいう。）を締結している場合又は締結見込みのある場合においてはこの限りでない。

6 申請地が農地である場合は、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項又は第5条第1項に基づく許可が得られること。

7 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和45年横浜市条例第35号）第2条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。

8 次の区域は申請区域に含まないこと。

(1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用

## 地区域

- (2) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第 1 項若しくは第 2 項又は第 25 条の 2 第 1 項若しくは第 2 項の規定により指定された保安林
- (3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和 41 年法律第 101 号）第 4 条第 2 項第 3 号の近郊緑地特別保全地区
- (4) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 12 条の規定による特別緑地保全地区
- (5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域
- (6) その他、本市の土地利用計画、都市施設整備計画等から支障のある区域

### （施行期日）

- 9 この基準は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

## 注

- 1 本基準第 2 項から第 4 項の規定は、市街化調整区域となる以前から存する施設又は市街化調整区域指定後適法に建築された施設の建て替え、増築には適用しない。
- 2 開発行為または建築行為を行う者と運営者が異なる場合は、連名で申請すること。

## 【解説】

- 1 横浜市では、法第 34 条第 9 号の沿道サービス施設として給油所及びコンビニエンスストアを許可対象としています。
- 2 本基準におけるコンビニエンスストアについて、新規立地する場合は、主に食品、日用雑貨など多数の品種を扱う形態で、売場面積 30 平方メートル以上 250 平方メートル未満、年中無休で終日営業のセルフサービス販売店としてください。  
なお、本基準第 2 項第 2 号の規定による同一業種の施設の判断に係るコンビニエンスストアについては、営業時間が 1 日 14 時間以上のもも含まれます。
- 3 本基準における同一業種の施設とは、給油所及びコンビニエンスストアとそれぞれ同一のものをいいます。
- 4 ガソリン等の販売に付随するサービスとして認める範囲は、小規模に行う洗車、点検等のサービスのための作業場（床面積 50 平方メートル以下に限る。）とします。  
「小規模に行う洗車」とは、1.5 キロワット以下の原動機（空気圧縮機）を使用する洗車機での洗車とします。  
また、「点検等」とは、自動車の点検、タイヤ交換、オイル交換等のサービスとし、原動機を使用する作業については、出力の合計は 1.5 キロワット以下とします。
- 5 本基準第 2 項第 2 号の都市計画道路に沿ってとは、直進のほか右左折する場合も対象となります。また、距離の測定方法は、施設利用車両の出入口までの距離とします。
- 6 給油所及びコンビニエンスストアの申請地に設置するネオンサイン及び夜間照明施設は、周辺の環境に配慮すること。



**開発許可の基準：市街化調整区域の立地基準**  
**「都市計画法による開発許可の手引」横浜市開発審査会提案基準第3号**

**提案基準第3号**

**法第29条第1項第3号に規定する公益上必要な建築物に類する建築行為等の特例措置**

法第29条第1項第3号に規定する公益上必要な建築物に類するものを建築する場合において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

**(適用対象)**

- 1 建築物の用途が法第29条第1項第3号に規定するものと類似する公益上必要な建築物であること。  
(例：自治会・町内会館、消防器具庫、防災備蓄倉庫等)

**(立地基準)**

- 2 申請に係る建築物が周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。
- 3 申請地は、「建築物の連たんに関する基準」に該当すること。
- 4 予定建築物の敷地は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項に該当する幅員4.5メートル以上の常時車両通行が可能な既存の道路に接する位置であること。ただし、自治会又は町内会単位で設置せざるを得ない自治会・町内会館その他これに類する建築物については、消防活動上支障ない場合に限り、接するべき既存の道路（建築基準法第42条第2項の規定による道路も含む）の幅員を2.7メートル以上とすることができる。

**(施設基準等)**

- 5 申請者が町内会等の公益的団体であること。
- 6 申請に係る建築物の形態は、「建築物の形態に関する共通基準」に適合するものであること。

**(その他)**

- 7 申請地が農地である場合は、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。
- 8 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和45年横浜市条例第35号）第2条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。
- 9 次の区域は申請区域に含まないこと。
  - (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域
  - (2) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林
  - (3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第4条第2項第3号の近郊緑地特別保全地区
  - (4) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条の規定による特別緑地保全地区
  - (5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域
  - (6) その他本市の土地利用計画、都市施設整備計画等から支障のある区域

**(施行期日)**

- 10 この基準は、平成29年10月1日から施行する。

**注**

- 1 本提案基準第4項の幅員4.5メートル以上の規定は、予定建築物の敷地に接する部分の他、同敷地に至る道路にも適用する。また、開発行為が伴うものにあつては、法第33条に規定する道路基準にも適合すること。
- 2 本提案基準第4項の規定が適用されずに適法に建築された建築物の敷地増を伴う建て替え、増築にあつては、当該規定は適用しない。

## 【解説】

- 1 本提案基準第1項の「類似する公益上必要な建築物」とは、町内会館、消防器具置場（車庫等）等の公益上必要な建築物に類するもので、公的機関の助成金の支出対象となることをその目安としています。本提案基準により提案し、許可した事例のある施設は次に掲げるものです。
  - (1) 自治会・町内会館
    - ・担当窓口 各区役所地域振興課
  - (2) 消防器具置場
    - 消防団が消防車両等を格納するための施設で、補助金申請団体は自治会又は町内会です。
    - ・担当窓口 各区消防署庶務課
  - (3) 防災備蓄倉庫
- 2 申請者は、町内会、消防団等の団体とし、個人名の申請は認められません。また、個人が建築し町内会等に貸与するものも認められません。
- 3 第4項ただし書の「消防活動上支障ない場合」とは、申請地から120メートル以内の距離に消火栓が設けられていることをいいます。

**開発許可の基準：市街化調整区域の立地基準**  
**「都市計画法による開発許可の手引」横浜市開発審査会提案基準第4号**

**提案基準第4号**

**農家等の世帯構成員が分家する場合の建築行為等の特例措置**

農家等の世帯構成員が分家により住宅等を建築する場合において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

**(適用対象)**

- 1 申請者は、本家の世帯主から民法（明治29年法律第89号）第725条に定める親族の範囲に該当する者（6親等以内の血族、3親等以内の姻族）で、かつ、本家で生まれ育ち、現に本家の世帯構成員である者又はこれに準ずる者で、分家する必要のある者であること。

**(立地基準)**

- 2 申請地は、市街化調整区域となる以前から本家たる世帯が所有している土地で、分家する者が相続又は贈与により取得する土地であること。ただし、軒先分家する場合は、相続、贈与については、この限りでない。
- 3 本家たる世帯及び分家する世帯が市街化区域内に分家する適当な土地を持っていないこと。ただし、次のいずれかに該当する場合にあっては、この限りでない。
  - (1) 軒先分家する場合
  - (2) 分家する者が相続により申請地を既に所有しており、かつ、分家する世帯が市街化区域内に分家する適当な土地を持っていない場合
- 4 申請地は、原則として、本家の存する集落内又はその周辺にあること。
- 5 分家する者の就業先等が通勤圏内にある等、位置が適当であること。

**(敷地規模基準)**

- 6 一敷地の面積は125平方メートル以上300平方メートル以下であること。ただし、次のいずれかに該当する場合は100平方メートル以上125平方メートル未満とすることができる。
  - (1) 敷地の過半が「建築物の形態に関する共通基準」第2項に該当する区域内にある場合
  - (2) 申請地が市街化調整区域となる以前からの所有権に基づき125平方メートルに満たない一団の土地となっており、その全部を一の敷地として使用する場合

**(施設基準)**

- 7 申請に係る建築物の用途が次のいずれかに該当すること。
  - (1) 自己の居住の用に供する一戸建ての住宅（専用住宅）
  - (2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（イ）項第二号に該当する兼用住宅（第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅）であり、かつ、自己用であること。
- 8 申請に係る建築物の形態は「建築物の形態に関する共通基準」に適合するものであること。

**(その他)**

- 9 申請地が農用地区域である場合は、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第13条に基づき農用地利用計画の変更がなされること。
- 10 申請地が農地である場合は、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。
- 11 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和45年横浜市条例第35号）第2条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。
- 12 次の区域は申請区域に含まないこと。
  - (1) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しく

は第2項の規定により指定された保安林

(2) 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第4条第2項第3号の近郊緑地特別保全地区

(3) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条の規定による特別緑地保全地区

(4) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

**（施行期日）**

13 この基準は、平成29年4月1日から施行する。

**（経過措置）**

14 第6項中、300平方メートル以下の規定は、第9項に該当するもので、平成21年3月31日までに分家住宅の建築を目的として農用地利用計画の変更の要望書を本市に提出し、変更手続を開始したもののについては適用しない。

**注**

1 「分家する必要がある者」とは、結婚など「独立した世帯を構成する合理的理由」があり、かつ、住宅等を所有していない者をいう。

2 「本家」とは、市街化調整区域となる以前から引き続き横浜市内の同一の土地及びその土地に存する建築物（以下、この項において「当該土地及び建築物」という。）に生活の本拠を有し、かつ、当該土地及び建築物を所有している世帯をいう。ただし、本提案基準第1項に規定する者が、当該土地及び建築物に関する所有権の贈与又は相続を受け、その後引き続き当該土地に存する建築物に生活の本拠を有している場合、その者の世帯を本家とする。

なお、市街地開発事業又は都市計画道路等の施行により、本家が生活の本拠を市内において移転せざるを得なかった場合にあっても、「引き続き横浜市内の同一の土地に存する」ものとして扱う。

3 「これに準ずる者」とは、現在、農家等の世帯構成員ではないが、結婚、就職、就学等の理由で従前の世帯から転出した者で、それまでの間は当該世帯の構成員であった者をいう。

4 「軒先分家」とは、本家世帯の既存敷地内（申請地が市街化調整区域となった時点において、次のいずれかに該当する土地であり、かつ、当該時点から申請時に至るまでの間、次のいずれかに該当する土地）での分家をいう。

(1) 登記簿（不動産登記法（明治32年法律第24号）第2条第9号に規定する登記簿）における土地の地目が（市街化調整区域となる以前の登記の日付で）「宅地」であるもの

(2) 固定資産課税台帳（地方税法（昭和25年法律第226号）第341条第9号に規定する固定資産課税台帳）における現況地目が「宅地」であるもの

(3) 市街化調整区域となる以前に建築された建築物の敷地である土地（市街化調整区域となった時点から申請時に至るまでの間については、当該時点以降適法に建て替えられた建築物の敷地である土地を含む。）

5 「分家する適当な土地」には、更地のほか、青空駐車場として現に利用されている土地も含まれる。ただし、青空駐車場において、近傍の代替駐車場への移転が困難かつ用地内で配置変更をしても建築敷地を捻出することが困難と認められる等合理的な理由を有する場合にあっては、この限りでない。

6 申請区域に含むことができる土地は、本提案基準第2項に該当する土地に限るものとする。ただし、次のいずれかに該当する土地はこの限りでない。

(1) 防災上造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地

(2) 排水施設を整備する場合の土地

(3) 本提案基準中（立地基準）に該当する土地に建築基準法第43条に適合するものがない場合における、接道計画上やむを得ないと認められる必要最小限の路地状の土地

(4) 前各号の土地を整備する上で造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地

7 前項第1号、第2号及び第4号の規定に基づいて申請区域に含んだ土地は、土地利用計画において未利用地とするものとし、建築物の敷地とすることはできない。

### 【提案基準第4号に関する包括承認要件（第164号議案その1）】

「農家等の世帯構成員が分家する場合の建築行為等について」

農家等の世帯構成員が分家する場合の建築行為等については、提案基準第4号に定める要件を具備すると認められる場合で、当該申請に係る建築物の用途が、専用住宅（車庫物置等附属建築物を含む）であるものについては許可することができるものとする。

#### 【解説】

##### 1 申請者について

(1) 分家できる者は、原則、既婚者とします。ただし、次の場合についても対象としています。

ア 結婚予定者…その事実に関する仲人の証明及び相手方の住民票を添付してください。

イ 成年の独身者…就職している等独立して生計を立てられると認められる者としてします。

(2) 分家の許可要件のある者が非就業者（その配偶者が就業している。）の場合でも、許可申請者となり得るのはその者のみとしており、配偶者との連名申請は認めていません。

##### 2 土地の所有状況の確認について

本家又は申請者が市街化区域内に建築可能な土地を所有している場合は、市街化調整区域内の建築は認められません。このことは、固定資産税「土地家屋総合名寄帳」を求めることにより確認します。確認内容は次に掲げるものとなります。

###### (1) 本家に関する確認

ア 本家の所在する区（本家の所在地が区境に近接する場合は隣接区を含みます。）の本家の固定資産税「土地家屋総合名寄帳」による確認

イ 申請地が存する区（申請地が区境に近接する場合は隣接区を含みます。）の本家の固定資産税「土地家屋総合名寄帳」による確認

###### (2) 申請者に関する確認

ア 申請者の居住する区（申請者の居住地が区境に近接する場合は隣接区を含みます。）の申請者の固定資産税「土地家屋総合名寄帳」による確認

イ 申請地が存する区（申請地が区境に近接する場合は隣接区を含みます。）の申請者の固定資産税「土地家屋総合名寄帳」による確認

※ 固定資産税「土地家屋総合名寄帳」がない場合は、固定資産税台帳に登録がないことの証明書を添付する必要があります。

**開発許可の基準：市街化調整区域の立地基準**  
**「都市計画法による開発許可の手引」横浜市開発審査会提案基準第6号**

**提案基準第6号**

**既存建築物の増築、建て替えに係る特例措置**

既存建築物を引き続き増築又は建て替えをする場合において申請の内容が次の各項に該当するものであること。

**(適用対象)**

- 1 次の各号のいずれかに該当する建築物であること。
  - (1) 市街化調整区域となる以前に建築された建築物（市街化調整区域指定後、当該建築物において、増築、建て替え又は用途の変更を行ったものを除く。）
  - (2) 市街化調整区域指定後、適法に新築、増築、建て替え又は用途の変更を行った建築物。ただし、提案基準第4号「農家等の分家住宅」による許可を受けた建築物の場合は同一の申請者（相続により当該建築物を取得した者を含む。）とし、その者により引き続き分家住宅として利用されていること。

**(立地基準)**

- 2 申請地は、都市計画道路事業、道路改良事業等で減じた部分を除き、既存建築物の敷地と同一のものであること。ただし、市街化調整区域となる以前から建築物が存する場合又は市街化調整区域指定後適法に建築物が建築され、築後10年を経過した場合、敷地面積を300平方メートルまで拡張することは、この限りでない。

**(施設基準等)**

- 3 既存の用途と同一用途の建築物であること。ただし、一戸建ての住宅を第一種低層住居専用地域の基準に適合する兼用住宅とする場合は、この限りでない。
- 4 共同住宅等の増築、建て替えにあたっては、戸数増を伴わないこと

**(形態基準)**

- 5 申請に係る建築物の形態については「建築物の形態に関する共通基準」を準用する。ただし、適法に建築された建築物の最高高さが既にこの範囲を超えている場合は、従前の建築物の高さまでとすることができる。
- 6 申請に係る建築物が横浜市斜面地における地下室建築物の建築及び開発の制限等に関する条例（平成16年横浜市条例第4号）第2条第2項第1号に規定する地下室建築物の場合にあっては、同条例第3条の第一種低層住居専用地域内の規定を準用する。ただし、申請地が、「建築物の形態に関する共通基準」第2項に該当する区域内にある場合については、この限りでない。

**(その他)**

- 7 申請地が農地である場合は、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。
- 8 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和45年横浜市条例第35号）第2条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。

**(施行期日)**

- 9 この基準は、平成29年4月1日から施行する。

**(経過措置)**

- 10 平成22年4月1日に施行の本提案基準注2に該当する増築、建て替えにあっては、平成23年9月30日までに建築確認申請がなされたものは従前の例による。

**注**

- 1 本提案基準は、提案基準第 12 号及び第 23 号により許可された建築物（市街化調整区域となる以前に建築された建築物を含む）の増築、建て替えには適用しない。
- 2 提案基準第 3 号、第 20 号、第 27 号、第 28 号、第 29 号、第 30 号及び第 33 号により許可された建築物の増築、建て替えに対し本提案基準を適用する場合にあっては、当初許可された提案基準の内容について引き続き満たすこととする。

**【提案基準第 6 号に関する包括承認要件（第164号議案その 3）】**

「既存建築物の増築、建て替えについて」

既存建築物の増築、建て替えに係る開発行為等については、開発審査会提案基準第 6 号に定める要件を具備するものと認められる場合（提案基準第 4 号「農家等の分家住宅」により許可された一戸建ての住宅を第一種低層住居専用地域の基準に適合する兼用住宅とする場合を除く。）については許可することができるものとする。

**【解説】**

- 1 分家住宅は、許可を受けられる者を限定した属人的な許可であることから、分家住宅を増築又は建て替えできるのは同一の申請者あるいはその相続人のみです。
- 2 工場の増築又は建て替えの場合で「既存の用途と異なる」とは、申請に係る工場の作業内容が、既存の工場と比べて周辺環境に与える影響が同等又は少ないと認められるものとします（建築基準法別表第二により判断します。）。

**開発許可の基準：市街化調整区域の立地基準**  
**「都市計画法による開発許可の手引」横浜市開発審査会提案基準第 12 号**

**提案基準第 12 号**

**屋外運動施設内において行う建築行為等の特例措置**

屋外運動施設内に建築物を建築する場合は、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

**(施設全体の計画内容)**

- 1 建築物を建築する当該屋外運動施設の計画内容が、周辺の土地利用との調和及び自然環境の保全上支障のない位置であること。また、屋外運動施設の目的に直接供する部分の面積は、屋外運動施設の区域面積（以下「区域面積」という。）の2分の1以下、かつ、区域面積は5ヘクタール未満であること。

**(建築物の用途)**

- 2 建築できる建築物の用途は、次の各号のいずれかに該当すること。
  - (1) 屋外運動施設の維持管理上必要な建築物（トイレ、管理事務所、クラブハウス（受付、ロッカールーム、休憩スペース等）、自走式駐車場等）。ただし、第二種特定工作物に附属的に併設される建築物（第4章第二種特定工作物に関する基準「運動・レジャー施設の建設の開発行為に係る運用基準」第5項第1号に定める建築物）を除く。
  - (2) 屋外運動施設と一体不可分な建築物（グラウンドのスタンド、テニスコートのスタンド等）。ただし、ゴルフ練習場など建築物自体が運動施設となる場合を除く。
  - (3) 屋外運動施設（区域面積4ヘクタール以上のものに限る。）と同一種目の屋内運動施設に供する建築物（屋外テニスコートに併設する屋内テニスコート、グラウンドに併設する体育館等）。

**(建築物の規模)**

- 3 第2項に定める建築物は、次の各号に適合すること。
  - (1) 第2項第1号に該当する建築物の建築面積及び延べ面積は、それぞれ区域面積の2パーセント以下、4パーセント以下であること。
  - (2) 第2項第2号及び第3号に該当する建築物の建築面積及び延べ面積は、それぞれ区域面積の3パーセント以下、6パーセント以下であること。
  - (3) 第2項第1号、第2号及び第3号の建築物、並びに第二種特定工作物に付属する維持管理上必要な建築物の合計の建築面積及び延べ面積は、区域面積の5パーセント以下、10パーセント以下であること。
  - (4) 第2項第1号、第2号及び第3号の建築物を一つ又は複数の建築物として建築する場合は、上記の規定を準用する。

**(形態基準)**

- 4 申請に係る建築物については、第一種高度地区の規定を満足するものとする。ただし、申請地周辺の環境を阻害しないものと市長が認めた場合は、第一種高度地区の北側斜線の範囲内で高さを緩和することができる。

**(緑地の確保)**

- 5 申請区域には、次の各号の面積を合算した面積以上の緑地を確保し、緑の環境をつくり育てる条例（昭和48年横浜市条例第47号）第8条に基づく緑地の保存等に関する協定を締結すること。
  - (1) 区域面積の30パーセント以上の緑地を確保すること。このとき、開発区域のうち不動産登記法（明治32年法律第24号）第2条第9号に規定する登記簿における土地の地目、かつ、地方税法（昭和25年法律第226号）第341条第9号に規定する固定資産課税台帳における現況地目が「山林」（以下「山林」という。）である土地については、その30パーセントを緑地として確保すること。



(2) 緑地の面積には、他の法令等で確保される緑地を含められるものとする。

**(駐車施設の整備)**

6 屋外運動施設内には、申請地周辺の道路及び住環境等に悪影響がでないよう適正な規模の駐車施設を整備すること。

**(その他)**

7 申請地が農地である場合は、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第 4 条第 1 項及び第 5 条第 1 項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。

8 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和 45 年横浜市条例第 35 号）第 2 条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。

9 次の区域は申請区域に含まないこと。

(1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域

(2) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第 1 項若しくは第 2 項又は第 25 条の 2 第 1 項若しくは第 2 項の規定により指定された保安林

(3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和 41 年法律第 101 号）第 4 条第 2 項第 3 号の近郊緑地特別保全地区

(4) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 12 条の規定による特別緑地保全地区

(5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域

(6) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

**(施行期日)**

10 この基準は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

**注**

1 屋外運動施設とは、ゴルフコース又は政令第 1 条第 2 項第 1 号に掲げる運動・レジャー施設をいう。

**(既存の屋外運動施設内の建築物の取扱い)**

2 適法に建築された既存建築物又は屋外運動施設が本提案基準第 1 項後段若しくは第 3 項に規定する規模を超えている場合は、その規模を上限として計画することができる。

**(既存のゴルフ練習場の取扱い)**

3 適法に建築されたゴルフ練習場の建て替え、増築等（敷地増を伴う場合は除く。）については、第 2 項第 2 号ただし書にかかわらず、本提案基準によることができる。

**【解説】**

緑の環境をつくり育てる条例第 8 条に基づく「緑地の保存等に関する協定」については、許可の申請までに環境創造局みどりアップ推進課へ「緑地の保存等に関する協定手続要綱」第 2 条に基づく「緑地の保存等に関する協定の適合確認申出書」を提出し、許可までに、適合確認を受けてください。

また、工事の完了までに「緑地の保存等に関する協定」を締結してください。緑地の基準の概要は次のとおりです。

(参考)「緑地の保存等に関する協定」に係る緑地の基準の概要

緑地は、次のいずれかに該当するものとする

- 1 自然緑地（土地の造成がなく、樹木と樹木がふれあい、樹冠が閉鎖された山林）
- 2 造成緑地（樹木の植栽密度等の規定あり）

協定緑地とすることができないもの

- ① 造成緑地で勾配が 30 度を超える土地
- ② 芝及び地被類のみの土地
- ③ 建物の屋上及び壁面緑化
- ④ コンテナを利用した緑化
- ⑤ 緑化ブロック以外の擁壁

**開発許可の基準：市街化調整区域の立地基準**  
**「都市計画法による開発許可の手引」横浜市開発審査会提案基準第 19 号**

**提案基準第 19 号**

**市街化調整区域となる以前から土地を所有していた者の建築行為等の特例措置**

市街化調整区域となる以前から土地を所有していた者が建築する場合において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

**(適用対象)**

- 1 申請地は、申請者が市街化調整区域となる以前に当該土地を取得し、登記済み（市街化調整区域となる以前の登記の日付）であること。
- 2 現在、居住又は使用している建築物について、被災又は立退の事情があり、新規に建築することがやむを得ないと認められること。
- 3 申請者は、申請地以外に建築可能な土地を所有していないこと。

**(立地基準)**

- 4 申請地は、「建築物の連たんに関する基準」に該当すること。

**(施設基準)**

- 5 申請に係る建築物の用途が次の各号のいずれかに該当すること。
  - (1) 自己の居住の用に供する一戸建ての住宅
  - (2) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第二（い）項第二号に該当する兼用住宅（第一種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅）であり、かつ、自己用のもの

**(形態基準)**

- 6 申請に係る建築物の形態は「建築物の形態に関する共通基準」に適合するものであること。

**(敷地規模基準)**

- 7 一敷地の面積は 125 平方メートル以上 300 平方メートル以下であること。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。
  - (1) 敷地の過半が「建築物の形態に関する共通基準」第 2 項に該当する区域内にあり、一敷地面積が 100 平方メートル以上である場合
  - (2) 市街化調整区域となる以前から所有権に基づき 125 平方メートルに満たない一団の土地となっており、その全部を一の敷地として使用する場合。

**(その他)**

- 8 申請地が農用地区域である場合は、農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第 13 条に基づき農用地利用計画の変更がなされること。
- 9 申請地が農地である場合は、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第 4 条第 1 項及び第 5 条第 1 項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。
- 10 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和 45 年横浜市条例第 35 号）第 2 条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。
- 11 次の区域は申請区域に含まないこと。
  - (1) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第 1 項若しくは第 2 項又は第 25 条の 2 第 1 項若しくは第 2 項の規定により指定された保安林
  - (2) 首都圏近郊緑地保全法（昭和 41 年法律第 101 号）第 4 条第 2 項第 3 号の近郊緑地特別保全地区
  - (3) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 12 条の規定による特別緑地保全地区
  - (4) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

**(施行期日)**

12 この基準は、平成 29 年 10 月 1 日から施行する。

#### 注

- 1 申請区域に含むことができる土地は、本提案基準第 1 項に該当する土地に限るものとする。ただし、次のいずれかに該当する土地はこの限りでない。
  - (1) 防災上造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地
  - (2) 排水施設を整備する場合の土地
  - (3) 本提案基準第 1 項に該当する土地に建築基準法第 43 条に適合するものがない場合における、接道計画上やむを得ないと認められる必要最小限の路地状の土地
  - (4) 前各号の土地を整備する上で造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地
- 2 前項第 1 号、第 2 号及び第 4 号の規定に基づいて申請区域に含んだ土地は、土地利用計画において未利用地とするものとし、建築物の敷地とすることはできない。

#### 【提案基準第19号に関する包括承認要件（第164号議案その13）】

「市街化調整区域となる以前から土地を所有していた者の建築物について」

市街化調整区域となる以前から土地を所有していた者等に係る建築行為等については、提案基準第 19 号に定める要件を具備すると認められる場合については許可することができるものとする。

**開発許可の基準：市街化調整区域の立地基準**  
**「都市計画法による開発許可の手引」横浜市開発審査会提案基準第 25 号**

**提案基準第 25 号**

**(旧)「住宅地造成事業に関する法律」による認可を受けた区域内において行う開発行為の特例措置**

(旧)「住宅地造成事業に関する法律」による認可を受け工事が完了した区域（認可された土地利用計画の中で建築敷地として予定されていた土地に限る。）内で行う開発行為において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

**(適用対象)**

- 1 開発区域は（旧）「住宅地造成事業に関する法律」による認可を受けた区域内であること。

**(施設基準)**

- 2 建築物の用途は、第一種低層住居専用地域の基準に適合するものとする。
- 3 申請に係る建築物の形態は「建築物の形態に関する共通基準」に適合するものであること。

**(敷地規模基準)**

- 4 一敷地の面積は 125 平方メートル以上とすること。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

(1) 敷地の過半が「建築物の形態に関する共通基準」第 2 項に該当する区域内にあり、一敷地面積が 100 平方メートル以上である場合

(2) 上記(1)以外の土地を分割する場合で、宅地割計画上やむを得ず生じた 125 平方メートルに満たない敷地数が 1 であり、その敷地が次の全てに該当する場合

ア 敷地面積が 100 平方メートル以上であること。

イ 敷地内の建築物（地盤面下に設ける自動車車庫は除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が 1 メートル以上確保されていること。

ウ 敷地内の建築物の地階を除く階数が 2 以下であること。

エ 道路に 1 箇所敷地外周の 7 分の 1 以上が接していること。

(3) 平成 12 年 7 月 1 日において、次のいずれかの 125 平方メートルに満たない土地（本提案基準第 1 項に該当する土地に限る。）について、その全部を 1 の敷地として使用する場合（ただし、125 平方メートルを満たすに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば 125 平方メートルを満たすに至った土地は除く。）

ア 現に建築物の敷地として使用されている土地

イ 現に存する所有権その他の権利に基づく一団の土地

**(その他)**

- 5 申請地が農地である場合は、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第 4 条第 1 項及び第 5 条第 1 項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。

- 6 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和 45 年横浜市条例第 35 号）第 2 条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。

**(施行期日)**

- 7 この基準は、平成 29 年 10 月 1 日から施行する。

**注**

- 1 申請区域は、(旧)「住宅地造成事業に関する法律」による認可を受けた区域内であること。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。

(1) 公道を拡幅整備する場合における拡幅部分の土地

(2) 道路の交差部にすみ切りを設ける場合におけるすみ切り部分の土地

- (3) 排水施設を整備する場合の土地
  - (4) 前各号の土地を整備する上で造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地
  - (5) 防災上造成工事を行うことがやむを得ないと認められる土地
- 2 前項第3号、第4号及び第5号の規定に基づいて申請区域に含んだ土地は、土地利用計画において未利用地とするものとし、建築物の敷地とすることはできない。

**【提案基準第25号に関する包括承認要件（第164号議案その16）】**

「(旧)住宅地造成事業に関する法律による認可を受けた区域内において行う開発行為について」

(旧)住宅地造成事業に関する法律による認可を受けた区域内において行う開発行為については、提案基準第25号に定める要件を具備すると認められる場合で、開発区域面積が1,000平方メートル未満のものについては許可することができるものとする。

**【解説】**

終結処分がなされた区域については、完了公告がなされたものとして扱います。

## 開発許可の基準：市街化調整区域の立地基準

### 「都市計画法による開発許可の手引」横浜市開発審査会提案基準第 27 号

#### 提案基準第 27 号

#### 社会福祉施設、学校等の開発行為、建築行為及び用途の変更の特例措置

社会福祉施設、学校等の新築、増築、建て替え又はこれらの用に供する用途への変更を行う場合（敷地増を伴うものを含む。）において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

##### （適用対象）

- 1 申請に係る建築物が次の各号のいずれかに該当すること。
  - (1) 社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）第 2 条第 2 項又は第 3 項に規定する事業・サービスの用に供する建築物（提案基準第 20 号第 1 項及び提案基準第 29 号に規定する建築物を除く。）のうち、別表－1 に掲げる施設で、かつ、横浜市の福祉施策等の観点から、当該申請地への立地が必要と認められるもの
  - (2) 学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）第 1 条に規定する学校（幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学、高等専門学校）で、かつ、申請区域を含む文教施策等の観点から、当該申請地への立地が必要と認められるもの
  - (3) 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成 18 年法律第 77 号）第 2 条第 6 項に規定する認定こども園であり、かつ、横浜市の福祉施策、文教施策等の観点から、当該申請地への立地が必要と認められるもの

##### （立地基準）

- 2 申請地は、「建築物の連たんに関する基準」に該当すること。ただし、増築又は建て替えを行う場合はこの限りでない。
- 3 予定建築物の敷地は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 42 条第 1 項に該当する幅員 4.5 メートル以上の常時車両通行が可能な既存の道路に接する位置であること。
- 4 建築物は、周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。

##### （施設基準）

- 5 申請区域の面積は、原則として 5 ヘクタール未満であること。

##### （緑地の確保）

- 6 申請区域には、次の各号の面積を合算した面積以上を緑地として確保し、横浜市建築物緑化認定証交付手続要綱に基づく横浜市建築物緑化認定証の交付を受けること。
  - (1) 申請区域のうち、不動産登記法（明治 32 年法律第 24 号）第 2 条第 9 号に規定する登記簿における土地の地目、かつ、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 341 条第 9 号に規定する固定資産課税台帳における現況地目が「山林」（以下「山林」という。）である土地の 30 パーセントの面積
  - (2) 申請区域のうち、山林以外の土地の 20 パーセントの面積

##### （形態基準）

- 7 申請に係る建築物の形態については、建築物の形態に関する共通基準を準用する。ただし、当該施設が次の各号に掲げる要件の全てに該当する場合は、第二種高度地区の規定の範囲とすることができる。
  - (1) 敷地面積は 1,500 平方メートル以上であること。
  - (2) 建ぺい率は 40 パーセント以下であること。ただし、敷地が「建築物の形態に関する共通基準」第 2 項に該当する区域内外にわたる場合は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）の例による。
  - (3) 主たる前面道路に歩道が存しない場合は、主たる前面道路に接する部分について、幅員 2 メートル以上の歩道の用に供する空地を設けたものであること。

- (4) 敷地は、主たる前面道路に1箇所敷地外周の7分の1以上が接するものであること。
- (5) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、敷地境界線までの距離が1メートル以上確保されていること。

8 申請に係る建築物が、横浜市斜面地における地下室建築物の建築及び開発の制限等に関する条例（平成16年横浜市条例第4号）第2条第2項第1号に規定する地下室建築物の場合にあつては、本基準により適用される高度地区に応じて、同条例第3条に掲げるそれぞれの高度地区ごとの規定を準用する。

9 第7項及び第8項の規定にかかわらず、申請に係る建築物の増築、建て替え又は用途の変更を行う場合で、適法に建築された建築物の最高高さが既に当該規定の範囲を超えているときは、従前の建築物の最高高さまでとすることができる。

#### **（その他）**

10 申請地が農地である場合は、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。

11 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例第2条（昭和45年横浜市条例第35号）に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。

12 次の区域は、申請区域に含まないこと。

- (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域
- (2) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林
- (3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第4条第2項第3号の近郊緑地特別保全地区
- (4) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条の規定による特別緑地保全地区
- (5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域
- (6) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

#### **（施行期日）**

13 この基準は、平成29年10月1日から施行する。

#### **注**

1 「施策の観点から、当該申請地への立地が必要と認められるもの」については、別表一2に掲げる各施設の担当部局が横浜市建築局と調整する。

2 申請者は、当該施設を設置及び運用しようとする者で、次のいずれかに該当する者であること。

- (1) 社会福祉法人、学校法人等の法人
- (2) 上記(1)の法人と連名で申請する土地所有者
- (3) 横浜市放課後児童クラブ事業実施要綱第3条第2項に掲げる運営委員会

3 申請者が、申請地及び予定建築物の所有者であること。ただし、申請者が、申請地又は予定建築物の所有者と異なる場合において、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

(1) 申請地及び予定建築物の所有者が同一の場合で、申請者が、予定建築物について所有者と長期の賃貸借契約を締結する見込みがあり、予定建築物の所有者と連名で許可申請を行うとき。

(2) 申請地及び予定建築物の所有者が異なる場合で、次のいずれかに該当するとき。

ア 申請者が、予定建築物の所有者であり、申請地について所有者と長期の賃貸借契約を締結しているとき。

イ 申請者が、予定建築物について所有者と長期の賃貸借契約を締結する見込みがあり、かつ、予定建築物の所有者と申請地の所有者が土地について長期の賃貸借契約を締結している場合で、予

定建築物の所有者と連名で許可申請を行うとき。

- 4 本提案基準第3項の幅員4.5メートル以上の規定は、予定建築物の敷地に接する部分の他、同敷地に至る道路にも適用する。また、開発行為が伴うものにあつては、法第33条に規定する道路基準にも適合すること。
- 5 本提案基準第3項の規定が適用されずに適法に建築された建築物（同基準第1項に規定する建築物に限る。）の増築、建て替え又は用途の変更を行う場合（敷地増を伴うものを含む。）にあつては、当該規定は適用しない。
- 6 本提案基準第6項の規定が適用されずに適法に建築された建築物（同基準第1項に規定する建築物に限る。）の増築、建て替え又は用途の変更をする場合にあつては、同項の規定を適用しない。ただし、敷地増を伴う場合は、増加した敷地の面積に対して同項の規定を適用する。
- 7 本提案基準第7項第4号の道路に接するべき長さの規定は、敷地の幅の最も小さい部分において満たしていること。

別表一 1

第一種社会福祉事業	
児童福祉法	乳児院・母子生活支援施設・児童養護施設・障害児入所施設・情緒障害児短期治療施設・児童自立支援施設
老人福祉法	養護老人ホーム・軽費老人ホーム
障害者総合支援法	障害者支援施設
第二種社会福祉事業	
児童福祉法	障害児通所支援事業・児童自立生活援助事業・放課後児童健全育成事業・子育て短期支援事業・保育所・児童厚生施設・児童家庭支援センター
障害者総合支援法	療養介護・生活介護・自立訓練・就労移行支援・就労継続支援・地域活動支援センター
身体障害者福祉法	介助犬訓練事業・聴導犬訓練事業・盲導犬訓練施設

別表一 2 担当部局

施設名	担当部局
社会福祉施設	横浜市健康福祉局 横浜市こども青少年局
認定こども園	横浜市こども青少年局
私立学校（大学を除く）	神奈川県県民局世代育成部私学振興課
大学	文部科学省高等教育局大学振興課大学設置室

#### 【解説】

- 1 「横浜市建築物緑化認定証交付手続要綱」に基づく「横浜市建築物緑化認定証」については、許可の申請までに環境創造局みどりアップ推進課へ次の各号のいずれかのうち、適用される条例に基づく緑地の基準を満たした申出を行い、許可までに通知書の交付を受けてください。  
また、工事の完了までに「建築物緑化認定証交付請求書」を提出し、「横浜市建築物緑化認定証」の交付を受けてください。詳しくは、横浜市建築物緑化認定証交付手続要綱及び「建築物緑化認定証」、「緑化認定ラベル」発行の手引を参照してください。
  - (1) 緑の環境をつくり育てる条例
  - (2) 横浜市開発事業の調整等に関する条例
- 2 別表一1に掲げる施設及び事業の用に供する建築物の用途は、別表一2に掲げる担当部署との調整がなされたもので、かつ、周辺の環境、土地利用の状況等から判断して、適正な範囲と認められるものとしします。
- 3 敷地増により申請区域面積が1ヘクタール以上となる場合は、別途、「神奈川県土地利用調整条例」による調整が必要な点に留意すること。
- 4 長期の賃貸借契約とは、20年以上とします。
- 5 長期の賃貸借契約を締結する見込みとは、建築主と設置運営主体の間で申請に係る建築物について、契約を締結する合意が得られていることを言い、書面（賃貸借契約に関する協定書等）により判断します。



**開発許可の基準：市街化調整区域の立地基準**  
**「都市計画法による開発許可の手引」横浜市開発審査会提案基準第 29 号**

**提案基準第29号**

**障害者グループホームの開発行為、建築行為及び用途の変更の特例措置**

市街化調整区域において横浜市障害者グループホーム設置運営要綱（以下「要綱」という。）に定める障害者グループホームを新築、増築、建て替え又はこれらの用に供する用途への変更を行う場合において、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

**（立地基準）**

- 1 申請地は、次の各号に該当する位置であること。
  - (1) 申請地は、「建築物の連たんに関する基準」第1号に該当すること。
  - (2) 予定建築物の敷地は既存の障害者グループホームの敷地から250メートル以上離れていること。
  - (3) 予定建築物の敷地は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第1項に該当する幅員4.5メートル以上の常時車両通行が可能な既存の道路に接する位置であること。

**（施設基準）**

- 2 申請に係る建築物の形態は、「建築物の形態に関する共通基準」に適合するものであること。
- 3 予定建築物の敷地に駐車場を確保すること。
- 4 申請に係る建築物が、横浜市斜面地における地下室建築物の建築及び開発の制限等に関する条例（平成16年横浜市条例第4号）第2条第2項第1号に規定する地下室建築物の場合にあつては、同条例第3条の第一種低層住居専用地域内の規定を準用する。ただし、申請地が、「建築物の形態に関する共通基準」第2項に該当する区域内にある場合については、この限りでない。

**（緑地の確保）**

- 5 申請区域には、次の各号の面積を合算した面積以上を緑地として確保し、横浜市建築物緑化認定証交付手続要綱に基づく横浜市建築物緑化認定証の交付を受けること。
  - (1) 申請区域のうち、不動産登記法（明治32年法律第24号）第2条第9号に規定する登記簿における土地の地目、かつ、地方税法（昭和25年法律第226号）第341条第9号に規定する固定資産課税台帳における現況地目が「山林」（以下「山林」という。）である土地の30パーセントの面積
  - (2) 申請区域のうち、山林以外の土地の20パーセントの面積

**（その他）**

- 6 申請地が農地である場合は、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項及び第5条第1項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。
- 7 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和45年横浜市条例第35号）第2条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。
- 8 次の区域は申請区域に含まないこと。
  - (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域
  - (2) 森林法（昭和26年法律第249号）第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項の規定により指定された保安林
  - (3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和41年法律第101号）第4条第2項第3号の近郊緑地特別保全地区
  - (4) 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第12条の規定による特別緑地保全地区
  - (5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域
  - (6) その他本市の土地利用計画及び都市施設整備計画等から支障のある区域

**（施行期日）**

9 この基準は、平成29年4月1日から施行する。

## 注

- 1 申請者は、要綱第4条に規定する設置運営主体であること。
- 2 設置運営主体が、申請地及び予定建築物の所有者であること。ただし、設置運営主体が、申請地又は予定建築物の所有者と異なる場合において、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。
  - (1) 申請地及び予定建築物の所有者が同一の場合で、設置運営主体が、予定建築物について所有者と長期の賃貸借契約を締結する見込みがあり、予定建築物の所有者と連名で許可申請を行うとき。
  - (2) 申請地及び予定建築物の所有者が異なる場合で、次のいずれかに該当するとき。
    - ア 設置運営主体が、予定建築物の所有者であり、申請地について所有者と長期の賃貸借契約を締結しているとき。
    - イ 設置運営主体が、予定建築物について所有者と長期の賃貸借契約を締結する見込みがあり、かつ、予定建築物の所有者と申請地の所有者が土地について長期の賃貸借契約を締結している場合で、予定建築物の所有者と連名で許可申請を行うとき。
- 3 申請に係る建築物の建築基準法（昭和25年法律第201号）における用途が、寄宿舍であること。
- 4 本提案基準第1項第3号の幅員4.5メートル以上の規定は、予定建築物の敷地に接する部分の他、同敷地に至る道路にも適用する。また、開発行為が伴うものにあつては、法第33条に規定する道路基準にも適合すること。
- 5 本提案基準第1項の規定（本提案基準制定前の提案基準第3号第4項及び提案基準第27号第3項を含む。）が適用されずに適法に建築された建築物の敷地増を伴う建て替え、増築にあつては、当該規定は適用しない。
- 6 本提案基準第5項の規定（本提案基準制定前の提案基準第3号【取扱い】（1）市街化調整区域における障害者グループホームの立地に関する取扱い第8項及び提案基準第27号第6項を含む。）が適用されずに適法に建築された建築物の敷地増を伴う建て替え、増築にあつては、増加した敷地面積に対して同項を適用する。

## 【解説】

- 1 「横浜市建築物緑化認定証」については、提案基準第27号「社会福祉施設、学校等の開発行為、建築行為及び用途の変更の特例措置」解説を参照してください。
- 2 本提案基準第1項第2号における「既存の障害者グループホーム」とは、対象となる入居者の障害の種別を問わず、全ての障害者グループホームを含みます。なお、認知症高齢者グループホームは含みません。
- 3 長期の賃貸借契約とは、20年以上とします。
- 4 長期の賃貸借契約を締結する見込みとは、建築主と設置運営主体の間で申請に係る建築物について、契約を締結する合意が得られていることを言い、書面（賃貸借契約に関する協定書等）により判断します。

**開発許可の基準：市街化調整区域の立地基準**  
**「都市計画法による開発許可の手引」立地基準編第4章 第二種特定工作物に関する基準**  
**「運動・レジャー施設の建設の開発行為に係る運用基準」**

市街化調整区域において運動・レジャー施設を建設する場合は、申請の内容が次の各項に該当するものであること。

**(適用対象)**

- 1 本基準は、法第4条第11項に規定する第二種特定工作物に適用する。

**(施設基準)**

- 2 開発区域の面積は、5ヘクタール未満であること。ただし、原則として複数の種類を有する運動・レジャー施設であり、かつ、計画地の状況、計画全体の内容、地域の事情等を勘案して特段の事情があると認められる場合はこの限りでない。

**(緑地の確保)**

- 3 緑地は、開発区域面積に応じて次のとおり計画し、緑の環境をつくり育てる条例（昭和48年横浜市条例第47号）第8条に基づく緑地の保存等に関する協定を締結すること。ただし、既存ゴルフ場におけるコース改修に伴う開発行為はこの限りでない。
  - (1) 開発区域面積が5ヘクタール未満の場合は、開発区域面積の30パーセント以上の緑地を確保すること。このとき、開発区域のうち不動産登記法（明治32年法律第24号）第2条第9号に規定する登記簿における土地の地目、かつ、地方税法（昭和25年法律第226号）第341条第9号に規定する固定資産課税台帳における現況地目が「山林」（以下「山林」という。）である土地については、その30パーセントを緑地として確保すること。
  - (2) 開発区域面積が5ヘクタール以上の場合は、開発区域のうち山林である土地の50パーセント及び山林以外の土地の30パーセントを合算した面積以上の緑地を確保すること。このとき、開発区域のうち山林である土地については、その50パーセントを緑地として確保すること。
  - (3) 第1号及び第2号により確保する緑地は、開発区域の外周部の内側に沿って確保すること。

**(駐車場)**

- 4 開発区域に適正な規模の駐車場を確保すること。

**(建築物の用途等)**

- 5 建築する建築物の用途、規模及び高さは次の各号のいずれにも該当すること。
  - (1) 運動・レジャー施設に附属的に併設される建築物の用途は、トイレ、管理事務所、クラブハウス（受付、ロッカールーム、休憩スペース等）、自走式駐車場等、運動・レジャー施設の維持管理上必要なものであること。
  - (2) 建築物の建築面積は、開発区域面積の2パーセント以下とし、建築物の延べ面積は4パーセント以下とすること。
  - (3) 申請に係る建築物については、第一種高度地区の規定を満足すること。ただし、周辺環境を阻害しないものと認められる場合は、第一種高度地区の北側斜線の範囲内で高さを緩和することができる。

**(その他)**

- 6 申請地が農地である場合は、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項又は第5条第1項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。
- 7 申請地が風致地区である場合は、横浜市風致地区条例（昭和45年横浜市条例第35号）第2条に基づく許可（風致地区内行為許可）が得られること。
- 8 次の区域は申請区域に含まないこと。

- (1) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）第 8 条第 2 項第 1 号に規定する農用地区域
- (2) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）第 25 条第 1 項若しくは第 2 項又は第 25 条の 2 第 1 項若しくは第 2 項の規定により指定された保安林
- (3) 首都圏近郊緑地保全法（昭和 41 年法律第 101 号）第 4 条第 2 項第 3 号の近郊緑地特別保全地区
- (4) 都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 12 条の規定による特別緑地保全地区
- (5) 「横浜みどりアップ計画」による保全策を行う地域
- (6) その他、本市の土地利用計画、都市施設整備計画等から支障のある区域

**（施行期日）**

9 この基準は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

**注**

- 1 本基準第 4 項第 2 号における延べ面積は、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 2 条第 1 項第 4 号本文に規定する延べ面積をいう。したがって、同条第 1 項第 4 号ただし書の規定は適用されず、自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留若しくは駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分は、延べ面積に含まれる。

**【解説】**

「緑地の保存等に関する協定」については、本提案基準第 12 号「屋外運動施設内において行う建築行為等の特例措置」解説を参照してください。

## 開発許可の基準：市街化調整区域の立地基準

### 「都市計画法による開発許可の手引」立地基準編第5章 法第29条ただし書に関する取扱い

#### 「農業の用に供する建築物又は農業を営む者の居住の用に供する建築物の建築に係る取扱い」（法第29条第1項第2号）

法第29条第1項第2号に規定する農業の用に供する建築物又は農業を営む者の居住の用に供する建築物(以下、「農家住宅等」という。)とは、計画の内容が次の各項に該当しているものをいう。

##### （農業の用に供する建築物）

- 1 農業の用に供する建築物の用途は、畜舎、温室等、法施行令第20条に掲げる建築物であり、農産物の処理、貯蔵若しくは加工を含まないものであること。

##### （農業を営む者）

- 2 農業を営む者とは、次の各号のいずれかに該当していること。
  - (1) 農業委員会が発行する「農地基本台帳登載事項証明書」に記載されていること又は「耕作証明書」に記載されている耕作面積が1,000平方メートル以上である場合
  - (2) 耕作面積が1,000平方メートル未満の場合は、調査日前1年間の農産物販売金額を証する書面が次のいずれかに該当する場合
    - ア 課税証明書の農業所得欄に15万円以上の農業所得がある場合
    - イ 農協などへの納品書等で、15万円以上の売上げがあったことを証する場合

##### （農家住宅等）

- 3 計画地は、農家住宅等を建築する者が保有する土地（生計を共にする同一世帯の者が保有する土地を含む。）であること。

##### （その他）

- 4 計画地が農地である場合は、農地法（昭和27年法律第229号）第4条第1項又は第5条第1項に基づく許可（農地転用許可）が得られること。

##### （施行期日）

- 5 この基準は、平成29年4月1日から施行する。

開発許可の基準：申請様式

「都市計画法による開発許可の手引」資料編都市計画法による開発許可制度で必要となる  
様式一覧表

		手続・様式名	掲載ページ
法別記様式	第二	開発行為許可申請書（※）	資-8, 9
	第三	資金計画書	資-10, 11
	第四	工事完了届出書	資-12
	第五	公共施設工事完了届出書	資-13
	第八	開発行為に関する工事の廃止の届出書	資-14
	第九	建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書（※）	資-15
細則様式	第1号	開発行為施行同意書	資-16, 17
	第2号	設計者の資格に関する申告書（※）	資-18, 19
	第3号	申請者の資力及び信用に関する申告書	資-20, 21
	第3号の2	工事施行者の工事施行能力に関する申告書	資-22, 23
	第4号	設計説明書	資-24~28
	第5号	既存の権利者の届出書	資-29, 30
	第5号の2	開発行為協議申出書（※）	資-31, 32
	第5号の3	開発行為同意通知書（※）	資-33
	第6号	開発行為の許可通知書（※）	資-34
	第8号	開発行為変更許可申請書（※）	資-35, 36
	第8号の2	開発行為変更許可通知書（※）	資-37
	第9号	開発行為変更届出書	資-38
	第9号の2	開発行為変更協議申出書（※）	資-39, 40
	第9号の3	開発行為変更同意通知書（※）	資-41
	第10号	開発行為に関する工事着手届出書	資-42
	第11号	現場管理者変更届出書	資-43
	第11号の2	建築物特例許可申請書	資-44
	第11号の3	建築物特例許可通知書	資-45
	第11号の5	予定建築等以外の建築等許可申請書	資-46
	第11号の6	予定建築物以外の建築等許可通知書	資-47
第12号	建築物又は第一種特定工作物の概要書	資-48, 49	
第13号	建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可通知書（※）	資-50	
第14号の2	建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設協議申出書（※）	資-51	
第14号の3	建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設同意通知書（※）	資-52	
第15号	開発許可に基づく地位の一般承継届出書	資-53	
第16号	都市計画法第43条第1項の許可に基づく地位の一般承継届出書	資-54	
第17号	開発許可に基づく地位の特定承継承認申請書	資-55	
第18号	開発許可に基づく地位の特定承継承認通知書	資-56	

	第 21 号	開発登録簿の写しの交付申請書	資-57
	別表 1	標識の様式	資-58
規 則 外 様 式		図書目次	資-59~62
		開発区域内権利者一覧表	資-63
		私設道路の同意書	資-64
		開発行為施行区域内における建築物等の制限解除願	資-65
		理由書	資-66
		誓約書：モデルルーム（仮設事務所）	資-67
		開発行為に関する工事の施行状況報告書	資-68, 69
		開発登録簿の閲覧票	資-70
		地位の承継に関する承諾書	資-71
		贈与誓約書	資-72
		都市計画法第 43 条第 1 項の規定に基づく許可の建築計画変更についての届出書	資-73
		建築物の新築・改築又は用途の変更の取下届	資-74
		建築物の新築・改築又は用途の変更の廃止届	資-75
		建築概要の新旧対照表	資-76
		事前相談書	資-77
		造成工事に関する事前協議願	資-78
		開発行為に関する景観形成の設計書	資-79
		景観形成植栽の計画書	資-80
		転回広場（私設管理道路）の廃止同意書	資-81
		避難通路（私設管理）の廃止同意書	資-82
	開発行為に関する工事の許可申請書の取下届	資-83	
	実務従事証明書	資-84	

※ 注意

- 1 様式のサイズは、全て A 4 版としてください。
- 2 複数のページの様式は、両面で印刷してください。
- 3 これらの様式は、「都市計画法による開発許可の手引～資料編～」及び建築局宅地審査部ホームページに掲載しています。

<http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/takuchi/index.html>

開発許可の基準：申請様式

「都市計画法による開発許可の手引」資料編 規則外様式 開発区域内権利者一覧表

## 開発区域内権利者一覧表

1 所在及び地番	2 地目又は建築物その他の工作物の種類	3 権利の種類	4 権利者の住所・氏名	5 同意の有無	6 摘要

- (注意) 1 「権利の種類」欄には、所有権、賃貸借、地上権、抵当権等の別を記載してください。
- 2 「同意の有無」欄には、同意の有無を記載し、協議中の場合はその経過を示す書類を添えてください。
- 3 共有の場合は、その旨を「摘要」欄に明示してください。